



Direction du Logement et de l'Habitat

2026 DLH 39 Location de l'immeuble 1, rue des Chartreux (6e) à la RIVP – Déclassement anticipé et bail emphytéotique.

**PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

Aux termes de la Loi du 14 décembre 1875, la Ville de Paris est devenue propriétaire de l'ensemble immobilier de l'Hôpital Tarnier, dit Pavillon Tarnier, situé 89, rue d'Assas, 10, avenue de l'Observatoire, 1, rue des Chartreux (6e) édifié sur la parcelle cadastrée AQ 12 d'une superficie de 3 016 m².

Cet ensemble immobilier, qui fait l'objet d'une opération de restructuration pour y créer un institut universitaire dédié à la santé des femmes, comprend également un projet de logements de la RIVP d'une surface utile d'environ 522 m², comportant 28 logements sociaux, destinés aux étudiants et aux chercheurs.

Lors de la séance des 17, 18, 19 et 20 décembre 2024, votre Assemblée a approuvé la participation de la Ville au financement de ce programme de logements sociaux et le versement d'une subvention de 1 577 900 €.

Cette résidence étudiante, qui sera gérée par Université Paris-Cité, sera implantée dans la partie du bâtiment correspondant au point de jonction des deux ailes du pavillon à l'angle de la rue des Chartreux et de l'avenue de l'Observatoire, au sein d'un volume élevé de R à R+5 d'une surface de base d'environ 1 345 m² selon le projet de plan de division établi par le cabinet de géomètres-experts Roulleau-Huck-Plomion de septembre 2024 ci-annexé.

Sur le plan foncier, l'opération sera réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 65 ans assorti d'un loyer capitalisé de 300.000 euros.

Le Service Local du Domaine de Paris a été saisi sur les conditions financières de cette opération le 22 décembre 2025.

Le bien relevant du domaine public, l'autorisation de conclure un bail emphytéotique avec la RIVP ne pourra toutefois être consentie qu'après sa désaffectation constatée et son déclassement prononcé.

Aux termes de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), modifié par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, et par dérogation à l'article L. 2141-1 dudit code, les collectivités locales peuvent désormais mettre en œuvre la procédure de déclassement par anticipation du domaine public.

Cette procédure prévoit que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai, qui ne peut excéder trois ans, peut toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, être fixée ou prolongée dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

Il est donc proposé, à votre Assemblée, de prononcer sans attendre - en application de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques - le déclassement par anticipation du volume N°1 de l'état descriptif de division en volumes de la parcelle cadastrée AQ n° 12 établi par le cabinet de géomètres-experts Roulleau-Huck-Plomion N°21360/F1 de septembre 2024 ci-annexé.

Ce déclassement anticipé permet d'autoriser, dès à présent, la conclusion d'un bail emphytéotique au profit de la RIVP, dont la prise d'effet ne sera toutefois effective qu'après avoir établi le constat de la désaffectation du site.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet à compter de la date de désaffectation de l'immeuble, laquelle devra faire l'objet d'un procès-verbal de constat de désaffectation après libération du site, ou à la date de signature du bail emphytéotique, si celle-ci intervient postérieurement à la désaffectation de l'ensemble immobilier. Sa durée sera de 65 ans ;

- l'assiette de la location portera sur le volume n° 1 de l'état de division en volume de la parcelle cadastrée AQ n° 12 établi par le cabinet de géomètres-experts Roulleau-Huck-Plomion N°21360/F1 de septembre 2024 ci-annexé ;

- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera 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 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.

- le loyer capitalisé sera fixé à 300.000 euros et sera payable 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 ;

- 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 ;

- la Ville de Paris autorise expressément le preneur à constituer, en son nom et sans autre formalité, toute servitude active ou passive d'isolation thermique par l'extérieur (ITE)), qu'elles soient conventionnelles notamment dans les termes de l'article L 2122-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques, ou bien au titre de l'article L 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris pour une durée excédant celle du bail dès lors que ces servitudes ne font pas obstacle aux conditions d'exploitation des immeubles pris à bail ;

- toute indemnité due par le preneur, en qualité de fonds dominant, aux propriétaires des fonds servants en contrepartie de l'établissement de telles servitudes, sera librement négociée entre les parties. En cas de consultation obligatoire du Service Local des Domaines de la Direction Régionale des Finances Publiques, l'indemnité due par le preneur sera fixée dans la limite de l'avis rendu ;

- le preneur en qualité de fonds dominant, supportera seul la charge financière de ces indemnités et frais, sans recours contre la Ville de Paris et devra justifier,

sur demande, de l'accomplissement des formalités de publicité foncière nécessaires par l'établissement desdites servitudes ;

-l'indemnité perçue par le preneur en qualité de fonds servant sera plafonnée au montant évalué par le Service Local des Domaines de la Direction Régionale des Finances Publiques ;

-l'indemnité perçue par le preneur en qualité de fonds servant sera conservée intégralement sans que l'emphytéote ne soit tenu à aucun reversement à la Ville de Paris ;

-en cas de demande de dépose provenant du fonds servant pendant la durée du bail (initial ou renouvelé), le preneur en qualité de fonds dominant prendra à sa charge les frais de dépose sans recours contre le bailleur ;

- 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 :

- d'autoriser le déclassement par anticipation du volume N° 1 de l'EDDV de septembre 2024 portant sur la parcelle AQ n° 12 ;
- de fixer les conditions de location de l'immeuble 1, rue des chartreux (6e) à la RIVP (ou un autre bailleur social du groupe RIVP).

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

La Maire de Paris

2026 DLH 39 Location de l'immeuble 1, rue des Chartreux (6e) à la RIVP – Déclassement anticipé et 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 les articles L. 1311-2 et L. 3112 et l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques visant le déclassement par anticipation ;

Vu le projet d'état descriptif de division en volumes n°21360/F1 en date de septembre 2024 établi par le cabinet de géomètres-experts Roulleau-Huck-Plomion ;

Vu la délibération 2024 DLH 349 des 17, 18, 19 et 20 décembre 2024 portant agrément d'un programme de résidence étudiante comportant 28 logements 1, rue des Chartreux (6e) ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à la RIVP de l'immeuble 1, rue des Chartreux (6e) ;

Vu la saisine du Service Local du Domaine de Paris en date du 22 décembre 2025 ;

Vu l'avis de M. le Maire du 6e 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 : Est prononcé le déclassement par anticipation du domaine public de l'immeuble 89, rue d'Assas/10, avenue de l'Observatoire/ 1, rue des Chartreux (6e), cadastré AQ 12, en tant qu'il porte sur le volume n° 1 de l'état descriptif de division en volumes n°21360/F1 en date de septembre 2024 établi par le cabinet de géomètre-expert Roulleau-Huck-Plomion. La désaffectation de cette emprise devra intervenir dans un délai maximum de trois ans à compter de la présente délibération.

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la société RIVP (ou un autre bailleur social du groupe RIVP), dont le siège social est situé 13, avenue de la Porte d'Italie (13e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 89, rue d'Assas/10, avenue de l'Observatoire/ 1, rue des Chartreux (6e), cadastré AQ 12, en tant qu'il porte sur le volume n° 1 de l'état

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- la location prendra effet à compter de la date de désaffectation de l'ensemble immobilier considéré, laquelle fera l'objet d'un procès-verbal de constat de désaffectation, ou à la date de signature du bail à caractère emphytéotique, si celle-ci intervient postérieurement à la désaffectation de l'ensemble immobilier. 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 ;

- 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.

- le loyer capitalisé sera fixé à 300.000 euros et sera payable 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 ;

- en fin de location, l'immeuble réalisé 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 ;

- la Ville de Paris autorise expressément le preneur à constituer, en son nom et sans autre formalité, toute servitude active ou passive d'isolation thermique par l'extérieur (ITE)), qu'elles soient conventionnelles notamment dans les termes de l'article L 2122-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques, ou bien au titre de l'article L 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris pour une durée excédant celle du bail dès lors que ces servitudes ne font pas obstacle aux conditions d'exploitation des immeubles pris à bail ;

- toute indemnité due par le preneur, en qualité de fonds dominant, aux propriétaires des fonds servants en contrepartie de l'établissement de telles servitudes, sera librement négociée entre les parties. En cas de consultation obligatoire du Service Local des Domaines de la Direction Régionale des Finances Publiques, l'indemnité due par le preneur sera fixée dans la limite de l'avis rendu ;

- le preneur en qualité de fonds dominant, supportera seul la charge financière de ces indemnités et frais, sans recours contre la Ville de Paris et devra justifier, sur demande, de l'accomplissement des formalités de publicité foncière nécessaires par l'établissement desdites servitudes ;

-l'indemnité perçue par le preneur en qualité de fonds servant sera plafonnée au montant évalué par le Service Local des Domaines de la Direction Régionale des Finances Publiques ;

-l'indemnité perçue par le preneur en qualité de fonds servant sera conservée intégralement sans que l'emphytéote ne soit tenu à aucun reversement à la Ville de Paris ;

-en cas de demande de dépose provenant du fonds servant pendant la durée du bail (initial ou renouvelé), le preneur en qualité de fonds dominant prendra à sa charge les frais de dépose sans recours contre le bailleur ;

- tous les frais entraînés tant par la rédaction 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 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tout acte préalable ou constitution de servitudes éventuellement nécessaire à l'opération visée à l'article 2.

Article 4 : 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 5 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2026 et suivants.