DIRECTION DU LOGEMENT **ET DE L'HABITAT**

2026 DLH 219 Location par bail emphytéotique à ELOGIE-SIEMP de l'immeuble 21 rue Liancourt (14 e) et réalisation d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (4 PLA I - 4 PLUS - 4 PLS) - Subvention (547 138 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail emphytéotique avec la Ville de Paris, la société ELOGIE-SIEMP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 21 rue Liancourt (14e). Celui-ci comportera 4 PLA I dont 1 PLA I adapté, 4 PLUS et 4 PLS.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

I. PRESENTATION DU FONCIER

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a notifié, le 6 août 2026, sa décision d'acquérir l'immeuble 21 rue Liancourt (14e), en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux. Conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme modifié par l'article 149-1-17° de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le transfert de propriété interviendra après régularisation de l'acte authentique et du paiement du prix, ce dernier devant intervenir dans un délai de quatre mois à compter de la décision d'acquérir.

L'immeuble, édifié dans le quartier du « Petit Montrouge » sur une parcelle de 130 m², se compose d'un bâtiment élevé sur rue en R+5 et un 6eme étage mansardé.

Ce bâtiment comprend 11 logements occupés pour une surface habitable de 391,78 m², un commerce d'une surface utile de 47,87 m² loué ainsi que l'ancienne loge du gardien.

En ce qui concerne la performance énergétique, les diagnostics transmis font état de deux appartements en catégorie E, quatre en catégorie et F et 5 en catégorie G.

Je vous propose de m'autoriser à conclure, après transfert de propriété, un bail emphytéotique avec la société ELOGIE-SIEMP, qui souhaite y réaliser un programme comportant des logements sociaux.

Par avis du 7 septembre 2026, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 2.849.144 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 900.000 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 1.949.144 euros, figure parmi les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources des communes qui ne comptent pas 25 % de logements sociaux en application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet à compter de la date de sa signature ou, si elle était plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au preneur à bail. Sa durée sera de 73 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 ;

- dans le cadre d'une application volontaire des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, dans l'hypothèse où il serait établi, postérieurement à l'adoption de la présente délibération et préalablement au transfert de l'immeuble au preneur à bail, qu'un contrat de travail de gardien ou de gardienne ou d'employé(e) d'immeuble est rattaché à l'immeuble, ledit contrat de travail pourra être transféré au preneur à bail, avec l'accord du ou de la salariée.

- 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 900.000 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 D 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.

- 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.

II PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre un gain énergétique de 60%, obtenir une certification BEE Rénovation Paris 1er niveau et valider le socle technique Effinergie.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- La mise en œuvre d’une isolation thermique par l’extérieur totale ou partielle des façades sur cour selon les contraintes d’autorisation des propriétés voisines, et pour le reste, une isolation thermique par l’intérieur ;
- Le ravalement simple de la façade sur rue ;
- La réfection de la couverture avec incorporation d’une isolation thermique ;
- Le remplacement de la totalité des menuiseries extérieures avec pose d’occultations ;
- Le remplacement des radiateurs électriques et des ballons électriques de production d’eau chaude sanitaire ;
- La scission du logement en duplex en 2 logements.

Le projet sera particulièrement vertueux du point de vue de l’objectif de neutralité carbone en visant l'obtention du label BBCA rénovation.

2°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 4 logements PLA I dont 1 logement PLAI adapté, d'une surface utile totale d’environ 132 m², se décomposant en :

  - 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m²

- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7 euros/m² utile en valeur janvier 2026.

Les PLAI adaptés seront destinés à loger des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

- 4 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 112 m², se décomposant en :

  - 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 22 m²
  - 1 T3 d'une surface d'environ 47 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,85 euros/m² utile en valeur janvier 2026.

- 4 logements PLS, d'une surface utile totale d'environ 156 m², se décomposant en :

  - 1 T1 d'une surface d'environ 21 m²
  - 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 44 m²
  - 1 T3 d'une surface d'environ 47 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 15,32 euros/m² utile en valeur janvier 2026.

Le projet comprend également un local d'activités, d'une surface utile d'environ 55 m², dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 25 euros/m².

III FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 106 841 euros dont 2 846 955 euros pour la partie logements (soit 7 120 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	326 120	275 763	388 363	990 246	136 829	1 127 075
Travaux	455 082	383 598	561 416	1 400 096	90 260	1 490 356
Honoraires/Divers	149 603	126 125	180 885	456 613	32 797	489 410
TOTAL	930 805	785 486	1 130 664	2 846 955	259 886	3 106 841

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	92 288	128 066	231 802	452 157	-	452 157
Prêt foncier CDC (50 ans)	291 432	245 665	344 830	881 927	-	881 927
Prêt PLS complémentaire	-	-	241 038	241 038	-	241 038
Prêt Employeurs sur le programme	50 000	50 000	-	100 000	-	100 000
Subvention Etat	240 000	80 000	-	320 000	-	320 000
Subvention Etat PLAI adapté	18 000	-	-	18 000	-	18 000
Subvention Ville de Paris	139 213	206 247	201 679	547 138	-	547 138
Fonds propres	99 872	75 508	111 315	286 695	25 989	312 684
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	233 897	233 897
TOTAL	930 805	785 486	1 130 664	2 846 955	259 886	3 106 841

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement et que, conformément à l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.
En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture : 4 logements (1 PLA I - 1 PLUS - 2 PLS) ;
Employeurs : 2 logements (1 PLA I - 1 PLUS) ;
Ville de Paris : 6 logements (2 PLA I dont 1 PLA I adapté - 2 PLUS - 2 PLS).

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.

En cas de modification du nombre de logements sociaux intégrés dans le programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de logements.

La garantie des emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération fera l'objet d'une délibération ultérieure.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet :

- De fixer les conditions de location de l'immeuble 21 rue Liancourt (14e) à ELOGIE-SIEMP ;
- D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à ELOGIE-SIEMP une subvention d'un montant de 547.138 euros.

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

Le Maire de Paris,

Emmanuel GRÉGOIRE