



Direction du logement et de l'habitat
Service d'administration d'immeubles

2012 DLH 21 Location par bail emphytéotique, au profit de PARIS HABITAT-OPH, d'un ensemble immobilier communal 9P-11P, rue Saint Blaise /1B-3, rue Riblette (20e)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Société d'Aménagement et d'Equipeement de la Région Parisienne (SAERP), aménageur de la ZAC de Charonne, était propriétaire d'une emprise foncière comprenant les parcelles DB n°8 (9P, rue Saint Blaise), DB n° 9 (11P, rue Saint Blaise), DB n° 10 (également 11P, rue Saint Blaise), DB n° 13 (1B, rue Riblette) et DB n° 14 (3, rue Riblette).

Elle en a finalement cédé la propriété à la Ville de Paris par acte notarié en date du 3 octobre 1996 pour un montant de 7.000.000 F, soit 1.067.143,12 €.

Dans l'intervalle, l'OPAC de PARIS, devenu depuis lors PARIS HABITAT-OPH, a réalisé sur cette emprise un programme de logements sociaux dont la mise en service est intervenue en 1991.

Cependant, le bail à construction qui devait initialement servir de cadre à cette opération n'a jamais été signé.

Par ailleurs, cette opération n'est toujours pas clôturée financièrement, alors même que le plan de financement a été approuvé par la Préfecture de Paris le 18 août 1992.

Afin de remédier à cette situation, je vous propose de m'autoriser à conclure un bail emphytéotique portant location de cet immeuble à PARIS HABITAT-OPH, moyennant un loyer capitalisé fixé à 200.000 € sur la base du dossier de l'époque, après réactualisation en valeur 2012.

Par avis du 11 septembre 2012, France Domaine estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 1.000.000 €. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 200.000 €.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 800.000 €, figure parmi les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources des communes qui ne comptent pas 20 % de logements sociaux en application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitat.

Ce bail devrait être régularisé dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle la présente délibération serait transmise au représentant de l'Etat dans le Département.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendrait effet rétroactivement à compter du 3 octobre 1996. Sa durée serait de 65 ans ;
- PARIS HABITAT-OPH prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;
- PARIS HABITAT-OPH renoncerait à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;

- PARIS HABITAT-OPH souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, PARIS HABITAT-OPH bénéficierait 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, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par PARIS HABITAT-OPH deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, PARIS HABITAT-OPH devrait 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 ;
- PARIS HABITAT-OPH serait 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 poursuivraient 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 loyer capitalisé serait fixé à 200.000 euros et serait payable à la signature de l'acte ;
- à l'expiration du bail, l'immeuble devrait 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 serait donné à PARIS HABITAT-OPH ;
- PARIS HABITAT-OPH devrait, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui serait passé par devant notaire, seraient à la charge de PARIS HABITAT-OPH.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'ensemble immobilier communal situé 9P-11P, rue Saint Blaise /1B-3, rue Riblette (20e) à PARIS HABITAT-OPH.

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

Le Maire de Paris

2012 DLH 21 Location par bail emphytéotique, au profit de PARIS HABITAT-OPH, d'un ensemble immobilier communal 9P-11P, rue Saint Blaise /1B-3, rue Riblette (20e)

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil Municipal

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 à L.451-14 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel le Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à PARIS HABITAT-OPH de l'ensemble immobilier communal situé 9P-11P, rue Saint Blaise /1B-3, rue Riblette (20e) ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 11 septembre 2012 ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 20e arrondissement en date du _____

Vu l'avis du Conseil d'arrondissement du 20e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8^{ème} Commission ;

Délibère :

Article 1 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure, dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département, avec PARIS HABITAT-OPH, dont le siège social est situé 21bis, rue Claude Bernard (5e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'ensemble immobilier communal situé 9P-11P, rue Saint Blaise /1B-3, rue Riblette (20e).

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet rétroactivement à compter du 3 octobre 1996. Sa durée sera de 65 ans ;
- PARIS HABITAT-OPH prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- PARIS HABITAT-OPH 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 ;
- PARIS HABITAT-OPH souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, PARIS HABITAT-OPH 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, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par PARIS HABITAT-OPH deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, PARIS HABITAT-OPH 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 ;
- PARIS HABITAT-OPH 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 loyer capitalisé sera fixé à 200.000 euros et sera payable à la signature de l'acte ;
- 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 à PARIS HABITAT-OPH ;
- PARIS HABITAT-OPH devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge de PARIS HABITAT-OPH ;

Article 2 : Cette recette sera inscrite sur le compte nature 758-1 fonction 70, centre financier 65-04, du budget municipal de fonctionnement pour les exercices 2012 et suivants.