

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville  
et transmise au représentant de l'État

le 15 décembre 2016

## **CONSEIL DE PARIS**

### **Conseil Municipal**

#### **Extrait du registre des délibérations**

-----

#### **Séance des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016**

**2016 DLH 129-1** Location par bail emphytéotique à PARIS HABITAT-OPH de divers groupes immobiliers - Avenant à bail et conclusion de nouveaux baux.

**M. Ian BROSSAT, rapporteur**

-----

#### **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 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le bail emphytéotique en date du 2 novembre 2005, modifié notamment par acte rectificatif des 11 et 17 juillet 2007 et par avenants du 28 décembre 2007, du 6 juin 2014, du 21 mai 2015 et du 21 janvier 2016, portant location au profit de PARIS HABITAT-OPH de divers groupes immobiliers ;

Vu le projet de délibération en date du 29 novembre 2016 par lequel Madame la Maire de Paris lui propose de résilier partiellement ce bail emphytéotique pour en distraire 6 groupes immobiliers et de conclure avec PARIS HABITAT-OPH un nouveau bail emphytéotique pour chacun de ces groupes immobiliers ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 8 novembre 2016 ;

Vu la saisine de Madame la Maire du 12<sup>e</sup> arrondissement, en date du 18 novembre 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>e</sup> arrondissement, en date du 28 novembre 2016 ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 19<sup>e</sup> arrondissement, en date du 30 novembre 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 19<sup>e</sup> arrondissement en date du 29 novembre 2016 ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 20<sup>e</sup> arrondissement, en date du 29 novembre 2016 ;  
Vu l'avis du Conseil du 20<sup>e</sup> arrondissement, en date du 29 novembre 2016 ;

Sur le rapport présenté par Monsieur Ian BROSSAT, au nom de la 5<sup>e</sup> Commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée, par voie d'avenant, la résiliation partielle, par anticipation et sans indemnité, du bail emphytéotique conclu le 2 novembre 2005 entre la Ville de Paris et PARIS HABITAT-OPH (ancien OPAC) en vue de distraire de son assiette les 6 groupes d'immeubles suivants :

- le groupe « Lamblardie », situé 19-23, rue Lamblardie (12<sup>e</sup>).
- le groupe « Poniatowski » incluant les adresses suivantes : 35-39, bd Poniatowski ; 2, rue des Meuniers ; 2 et 4, square du Massif Central ; 2 à 6, square de la Vendée ; 2 et 4, square du Sancerrois (12<sup>e</sup>).
- le groupe « Porte Dorée » incluant les adresses suivantes : 92-94, bd Poniatowski ; 1 à 4, square Louis Gentil ; 2 à 10, avenue du Général Dodds ; 5 à 9, avenue Charles de Foucauld ; 1 à 9, rue Joseph Chailley ; 2 à 8, rue Marcel Dubois ; 1, 2 et 3, square Paul Blanchet ; 1 à 9, avenue du Général Dodds ; 98, bd Poniatowski ; 3, rue Marcel Dubois ; 7, rue Marcel Dubois ; 7 à 11, avenue du Général Laperrine (12<sup>e</sup>).
- le groupe « Sérurier » incluant les adresses suivantes : 54 à 66, bd Sérurier ; 2 et 4, avenue Debidour ; 1 et 3, rue Alphonse Aulard ; 1 à 5, avenue Debidour ; 68-72, bd Sérurier ; 2 à 6, square du Vexin ; 109-111, bd Sérurier ; 73-75, rue de Mouzaia (19<sup>e</sup>).
- le groupe « Grands Champs » incluant les adresses suivantes : 1 et 3, rue des Grands Champs ; 2 et 4, rue des Ormeaux (20<sup>e</sup>).
- le groupe « Vincennes » incluant les adresses suivantes : 4 à 10, bd Davout ; 108, rue de Lagny ; 4 à 8, rue Lippmann ; 1 à 7, rue Louis Delaporte ; 3 à 7, rue Noel Ballay ; 1, 2 et 3 square de l'Esterel ; 1 à 9 et 2 à 10, square du Var (20<sup>e</sup>).

Article 2 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec PARIS HABITAT-OPH, dont le siège social est situé 21bis, rue Claude Bernard à Paris 5e, un nouvel avenant, visé à l'article précédent, au bail du 2 novembre 2005.

Article 3 : Les clauses et conditions du bail emphytéotique du 2 novembre 2005 demeurent sans changement à l'exception du montant du loyer minimum dont ce bail est assorti, qui sera réduit à 17.682.000 euros à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et sera révisable tous les ans au 1er janvier par indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui du deuxième trimestre 2015 et l'indice de référence celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant l'année de la révision.

Tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité de cet avenant, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge de PARIS HABITAT-OPH.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, concomitamment au nouvel avenant visé aux articles 1 et 2 de la présente délibération, avec PARIS HABITAT-OPH, un bail à caractère emphytéotique pour chacun des 6 groupes d'immeubles « Lamblardie », « Poniatowski », « Porte Dorée » (12<sup>e</sup>), « Sérurier » (19<sup>e</sup>), « Grands Champs » et « Vincennes » (20<sup>e</sup>).

Les locations seront assorties des conditions essentielles suivantes :

- les baux prendront effet à compter de la date de leur signature ou, si elles sont plus tardives, à la date de remise des immeubles au bailleur social. Leur durée sera de 65 ans ;
  - PARIS HABITAT-OPH prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront à la date d'effet des locations ;
  - 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 les propriétés louées ; en sa qualité d'emphytéote, PARIS HABITAT-OPH bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur les propriétés tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du Code rural et de la pêche maritime ;
  - à l'expiration des baux, 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 des locations, 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 des baux emphytéotiques. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme des baux emphytéotiques, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;
  - les loyers capitalisés seront fixés de la façon suivante :
    - groupe « Lamblardie » (12<sup>e</sup>) : 2.701.000 euros ;
    - groupe « Poniatowski » (12<sup>e</sup>) : 6.204.000 euros ;
    - groupe « Porte Dorée » (12<sup>e</sup>) : 75.197.000 euros ;
    - groupe « Sérurier » (19<sup>e</sup>) : 20.071.000 euros ;
    - groupe « Grands Champs » (20<sup>e</sup>) : 1.772.000 euros ;
    - groupe « Vincennes » (20<sup>e</sup>) : 23.038.000 euros.
- pour chacun des groupes ci-dessus énoncés, ils seront payables :
- 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 R.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 ;
- en fin de location, les immeubles réalisés 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 à PARIS HABITAT-OPH ;
  - PARIS HABITAT-OPH devra, en outre, acquitter pendant la durée des baux, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever les propriétés ;
  - tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité des baux, et de leurs avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge de PARIS HABITAT-OPH.

Article 5 : Ces recettes seront recouvrées sur le budget municipal des exercices 2017 et suivants.

**La Maire de Paris,**

A handwritten signature in blue ink that reads "Anne Hidalgo". The signature is written in a cursive, flowing style.

**Anne HIDALGO**