

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

**2018 DLH 57** Location de l'immeuble 6-12, place de la Porte de Vanves (14e) à la RIVP -Bail emphytéotique.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de la parcelle 6-12, place de la Porte de Vanves (14e), cadastrée DI 13 d'une superficie de 1 130 m<sup>2</sup>. Cette emprise supporte un bâtiment à usage de bureaux de quatre niveaux sur un sous-sol complet, d'une surface de plancher de 2014 m<sup>2</sup>.

Il est envisagé de confier à la RIVP, dans le cadre d'un bail emphytéotique, une opération comportant une résidence étudiante ainsi qu'une halle alimentaire d'une surface utile d'environ 300 m<sup>2</sup>, après libération des locaux, actuellement occupés par des services municipaux.

Cette opération, dont le financement a été approuvé par votre assemblée lors de la séance des 11, 12 et 13 décembre 2017, consiste en une surélévation du bâtiment existant.

Le projet requiert au préalable l'établissement d'une division foncière, afin d'exclure du périmètre de l'opération deux emprises correspondant à :

- un talus indispensable au soutènement de l'autopont de la voie rapide AF 14 située à l'arrière de la parcelle, et appartenant de ce fait au domaine public routier, d'une superficie d'environ 40,70 m<sup>2</sup> (zone C du projet de division référencé 2297-D2 annexé à la présente délibération) ;
- un poste de redressement de la RATP, d'une superficie d'environ 119 m<sup>2</sup> (zone B du projet de division).

Par avis du 27 novembre 2017, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 7.900.000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 420.000 €.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 7.480.000 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 prendrait 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 serait de 65 ans ;
- le preneur à bail prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;
- le preneur à bail 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 ;
- le preneur à bail souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail 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 le preneur à bail deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail 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 ;
- le preneur à bail 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 preneur à bail aurait la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le preneur à bail aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris.
- le loyer capitalisé serait fixé à 420.000 euros et serait 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 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.
- 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 au preneur à bail ;
- le preneur à bail 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 seraient passés par devant notaire, seraient à la charge du preneur à bail.

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

- d'autoriser la division foncière de la parcelle 6-12, place de la Porte de Vanves (14<sup>e</sup>) ;
- de maintenir dans le domaine public routier une emprise référencée DI 13p3, d'une superficie de 40,70 m<sup>2</sup> figurant en zone C du plan annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser la conclusion d'un bail emphytéotique au profit de la RIVP portant sur la zone A, d'une superficie de 969,40 m<sup>2</sup>.

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

La Maire de Paris