



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

2018 DLH 14 Location d'un volume dépendant d'une emprise Porte de Vanves – angle rues Julia Bartet et Claude Garamond (14e) à la RIVP – Déclassement du domaine public et bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors de la séance des 11, 12 et 13 décembre 2017, votre assemblée a approuvé les conditions techniques et financières d'un programme de construction par la RIVP d'une résidence jeunes travailleurs de 100 logements sociaux en PLA-I sur une dalle couvrant le boulevard périphérique dans le secteur de la Porte de Vanves, à l'angle des rues Julia Bartet et Claude Garamond (14e).

Cette dalle construite en 2008, d'environ 860 m², était destinée à l'origine à supporter un bâtiment R + 1.

Sur le plan foncier, l'ouvrage relevant du domaine public, ce projet nécessite, après identification cadastrale, l'établissement d'une division volumétrique, afin d'identifier, d'une part, le(s) volume(s) destiné(s) à recevoir la résidence, qui s'élèverait à R+8, avec un retour en R+5, et, d'autre part, le volume comprenant les ouvrages du boulevard périphérique, en ce compris sa dalle de couverture.

Cette opération serait réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique régi par les dispositions du Code rural et de la pêche maritime, dont l'assiette porterait uniquement, après déclassement du domaine public, sur le ou les volume(s) non bâti(s), en superposition du volume comprenant la dalle de couverture, hors emprise du bail.

Par avis du 4 décembre 2017, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 3.700.000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 10.000 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 3.690.000 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.

Les conditions essentielles de ce bail emphytéotique seraient les 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 ;

- la location porterait sur un volume non bâti d'une surface de base d'environ 860 m² pouvant recevoir un ouvrage s'élevant à R +8 avec retour à R + 5, situé en surplomb de la dalle couvrant une partie du boulevard périphérique, selon plan ci-joint qui serait précisé après division volumétrique par géomètre ;

- 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 loyer capitalisé serait fixé à 10.000 euros et serait payable à la signature de l'acte, par les comptabilités des notaires de la Ville de Paris et du preneur à 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 l'établissement d'un état descriptif de division en volumes, le déclassement du domaine public du volume objet du bail emphytéotique et d'autoriser la location par bail emphytéotique d'un volume en superposition du volume comprenant la dalle couvrant le boulevard périphérique située Porte de Vanves à l'angle des rues Julia Bartet et Claude Garamond (14^e) 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