Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 397 : Location par bail emphytéotique à la RIVP de l'immeuble situé 29 et 31 rue de Rome (8e) - Réalisation d'un programme de conventionnement de 25 logements sociaux (13 PLUS - 12 PLS)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les opérations de conventionnement consistent à transformer des logements existants du parc libre des bailleurs sociaux en véritables logements sociaux. Cette démarche poursuit plusieurs objectifs. D'abord, le conventionnement permet d'inscrire dans la durée un parc de logements à vocation réellement sociale. Ensuite, il permet d'assurer une meilleure protection pour l'ensemble des locataires en place. Enfin, il se traduit par des loyers ajustés à la baisse pour une majorité des occupants actuels, lorsque les ménages disposent de ressources inférieures aux plafonds règlementaires. Pour les autres, les niveaux de loyers actuels sont maintenus.

L'opération de conventionnement s'accompagne de la passation de nouveaux baux emphytéotiques, sur des bases révisées. Il est à signaler que les termes du conventionnement sont calculés de manière à permettre de réaliser, dans la durée du bail, des programmes de travaux de rénovation énergétique du bâti, améliorant ainsi le confort et la qualité de vie des locataires, dans des conditions économiques soutenables pour les bailleurs.

Il vous est proposé de poursuivre la démarche de conventionnement engagée en 2008 par le conventionnement de 25 des 53 logements de l'ensemble immobilier situé au 29 - 31 rue de Rome (8e), propriété de la RIVP mais avec un droit de retour au bénéfice de la Ville de Paris. Les 28 autres logements sont déjà conventionnés.

Le conventionnement de ces logements nécessite au préalable d'anticiper sur ce droit de retour.

I. Retour en pleine propriété Ville de Paris de l'immeuble et fixation des conditions locatives d'un bail emphytéotique

La RIVP a acquis aux termes d'un acte notarié en date du 15 janvier 1999 l'immeuble sis 29 et 31 rue de Rome (8e), cadastré BV 7 et BV 8 sur lequel la Ville de Paris bénéficie d'un droit de retour au 28 octobre 2046.

À cette fin, il a été convenu avec la RIVP d'anticiper ce droit de retour et de conclure, concomitamment, un bail emphytéotique.

Afin de permettre à la Ville de Paris d'acquérir la propriété des constructions édifiées par la RIVP, la Ville de Paris devra verser à la RIVP la somme de 5 001 256 euros. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable desdites constructions, déduction faite de la valeur nette comptable des subventions versées par la Ville de Paris à la RIVP au titre de l'opération. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2022.

La nouvelle location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- Le bail prendra effet à compter de sa date de signature. Sa durée sera de 65 ans ;

- Le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouverait 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 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 du bail, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra 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 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 aura 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 sera fixé à 2 354 602 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.

- 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 serait donné à la RIVP ;

- la RIVP devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, 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 du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail ;

Le service local des Domaines a rendu un avis favorable sur la redevance capitalisée et la valeur des droits du preneur le 28 octobre 2021.

II. **Opération de conventionnement**

➢ Présentation du programme

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe.

L'ensemble immobilier est dans en bon état général et ne nécessite pas de travaux sur le court terme.

Le programme comportera :

- 13 logements PLUS, d'une surface utile totale de surface totale 876 m². Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,99/m² utile en valeur janvier 2021 ;

- 12 logements PLS, d'une surface utile totale de surface totale 832 m². Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 13,63/m² utile en valeur janvier 2021.

Par ailleurs l'ensemble immobilier accueille un local d'activité d'une surface utile de 63 m².

➢ Financement des programmes

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 2 451 989 dont 1 232 250 euros pour les seuls logements à conventionner.

Il se décompose ainsi :

DEPENSES (en euros)	**PLUS**	**PLS**	**TOTAL logements sociaux**	**Logements déjà conventionnés**	**Locaux d'activité**	**TOTAL Opération**
Charge foncière	616 125	616 125	1 232 250	1 174 606	45 133	**2 451 989**
TOTAL	**616 125**	**616 125**	**1 232 250**	**1 174 606**	**45 133**	**2 451 989**

2°) Le financement

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

RECETTES (en euros)	**PLUS**	**PLS**	**TOTAL Logements sociaux**	**Logements déjà conventionnés**	**Locaux d'activités**	**TOTAL Opération**
Prêt travaux (40 ans)	25 913	182 663	208 576	-	-	**208 576**
Prêt foncier (60 ans)	21 201	149 451	170 652	-	-	**170 652**
Prêt bancaire	569 011	284 011	853 022	-	-	**853 022**
Prêt existant	-	-	-	1 174 606	41 974	**1 216 580**
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	3 159	**3 159**
TOTAL	**616 125**	**616 125**	**1 232 250**	**1 174 606**	**45 133**	**2 451 989**

➢ Les droits de réservation

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 8 logements (4 PLUS - 4 PLS) ;
- Ville de Paris : 17 logements (9 PLUS - 8 PLS).

Je vous propose, en conséquence :

- d'approuver le retour par anticipation en pleine propriété de l'immeuble 29 et 31 rue de Rome (8e) ;

- d'autoriser en contrepartie le versement d'une somme de 5 001 256 € à la RIVP, somme correspondant à la valeur nette comptable des travaux réalisés en propre par le bailleur au cours du bail, déduction faite de la VNC des éventuelles subventions versées par la Ville de Paris au titre de la même opération;

- de conclure concomitamment au retour en pleine propriété un bail emphytéotique portant location de ce groupe immobilier à la RIVP, comprenant le versement d'un loyer capitalisé de 2 354 602 € ;

- d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLUS et PLS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements concernés.

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

La Maire de Paris