



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 67 Location de l'immeuble 19, rue des Bernardins (5e) à Paris
Habitat OPH – Déclassement anticipé et bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de l'immeuble 19, rue des Bernardins (5e), acquis en 1881, et mis à disposition de l'Université Paris III depuis 1998.

L'immeuble devant être libéré fin juillet 2022, après changement d'affectation de bureaux en logements, une opération de logements sociaux (pension de famille) est envisagée à cette adresse, dans le cadre de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 3 : transformer les bureaux vacants en logements ».

La parcelle, située à proximité de la station de métro Maubert-Mutualité et de la Seine, comprend un bâtiment d'une surface de plancher d'environ 890 m². L'ensemble immobilier se compose :

- en façade sur rue : d'un 1er bâtiment trapézoïdal composé de 2 ailes à R + 3 réparties autour d'un bâti rectangulaire en R + 1 et couvert d'une verrière ;
- d'une cour d'environ 45 m² ;
- En fond de parcelle : d'un bâtiment en L à rez-de-chaussée accessible par 4 marches depuis la cour.

Le corps de bâtiments sur rue et celui situé en fond de parcelle sont implantés sur un niveau partiel de cave.

Les locaux sont en état d'usage : ils sont constitués de salles de cours et de bureaux et de plusieurs studios d'enregistrement de sons. L'ensemble constitue un ERP de 4ème catégorie. Seule une partie du rez-de-chaussée est à ce jour accessible aux personnes à mobilité réduite. L'immeuble est en CINASPIC, une partie des locaux exerçant une fonction d'accueil du public.

Je vous propose de m'autoriser à conclure un bail emphytéotique avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat) , qui souhaite y réaliser un programme comportant des logements sociaux.

L'immeuble relevant du domaine public, l'autorisation de conclure un bail emphytéotique avec Paris Habitat ne peut toutefois être consentie qu'après que sa désaffectation aura pu être constatée et son déclassement prononcé.

Aux termes de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), modifié par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, et par dérogation à l'article L. 2141-1 dudit code, les collectivités locales peuvent désormais mettre en œuvre la procédure de déclassement par anticipation du domaine public, qui est ouverte à l'Etat depuis 2006.

Cette procédure prévoit que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai, qui ne peut excéder trois ans, peut toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, être fixée ou prolongée dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

Il est donc proposé, à votre Assemblée, sans attendre la libération du site, de prononcer - en application de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques - le déclassement par anticipation de cet immeuble, étant précisé que le constat de désaffectation devra intervenir en tout état de cause dans un délai d'un an maximum.

Ce déclassement anticipé permet d'autoriser, dès à présent, la conclusion d'un bail emphytéotique au profit de Paris Habitat dont la prise d'effet ne sera toutefois effective qu'après avoir établi le constat de la désaffectation du site.

Par avis du 24 janvier 2022, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 2.300.000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 13.400 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 2.286.600 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 prendra effet à compter de la date de désaffectation de l'immeuble, laquelle doit faire l'objet d'un procès-verbal de constat de désaffectation après libération du site, ou à la date de signature du bail emphytéotique, si celle-ci intervient postérieurement à la désaffectation de l'ensemble immobilier. Sa durée sera de 65 ans ;

- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera 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 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, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra, sans indemnité, 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 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 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 13.400 euros et sera payable 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 ;

- à l'expiration du bail, l'immeuble 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 au preneur à bail;

- le preneur à bail 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 par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 19, rue des Bernardins (5e) à Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat).

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

La Maire de Paris