

OBSERVATOIRE LOCATIF

Patrimoine locatif privé de la Ville au 1^{er} janvier 2016

(Habitation et hors habitation)

Information

EXPOSE DES MOTIFS

I - BIENS D'HABITATION

Dans un arrêt n° 270948 du 5 décembre 2005, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il appartient au Conseil municipal d'approuver la passation des baux sur les terrains communaux et de définir les caractéristiques principales de ces contrats (bénéficiaires, nature et consistance des terrains, régimes juridiques, loyer et durée des baux).

Toutefois, cette attribution s'exerce uniquement en dehors du cas où le Conseil municipal a délégué cette compétence au Maire, en application de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, comme c'est le cas à Ivry.

Cependant, dans un souci de transparence démocratique, il a été décidé d'informer le Conseil municipal des logements mis à disposition à Ivry chaque année. Une nouvelle information concernant les locaux d'activité sera également donnée.

Le logement est un exemple flagrant de l'engagement politique ivryen. Aussi, il est proposé à cette occasion de souligner l'effort constant apporté par la municipalité sur son patrimoine privé composé de différents types de biens qu'elle met, la plupart du temps, à disposition de personnes physiques ou morales. C'est ainsi que 158 biens locatifs d'habitation et accessoires sont loués par le biais de cette délégation de compétence.

Il convient d'aborder les types de biens d'habitation mis en location par la Ville, puis les types de conventions et de prix actuellement pratiqués par la Ville et enfin l'analyse comparative et l'évolution envisagée.

1) Types de biens d'habitation mis en location par la Ville (liste arrêtée 1^{er} janvier 2016)

57 biens d'habitation ne sont pas mis en location par la Ville pour les causes suivantes : logements insalubres (22), murés (6), occupés sans droit ni titre (9), vacants (20).

Le reste des biens loués se décompose comme suit :

* **22 logements**, mis à disposition à titre gratuit ou onéreux selon leur destination :

- 6 logements mis à disposition des enseignants de l'enseignement primaire à titre gratuit pour les instituteurs, les charges locatives restant à la charge de l'occupant, et à titre onéreux pour les professeurs des écoles (le grade n'important pas). Ces logements, liés à la fonction, retournent dans le patrimoine de la Ville « logements enseignant » lorsque la fonction cesse ou lorsque l'enseignant ne professe plus sur la Commune.

- 12 logements parties d'un immeuble, préemptés dans le cadre d'un projet d'urbanisme et loués à titre onéreux, précaire et révocable jusqu'à la réalisation du projet prévu donc à vocation provisoire et à durée variable comme par exemple, au 21 rue Westermeyer.
- 4 logements de type bail 1989, loués à titre onéreux et constituant la réserve d'habitat privé de la Ville dans différents immeubles souvent en copropriété.

* **10 pavillons**

La Ville est propriétaire de 10 pavillons acquis progressivement dans le cadre notamment du projet de la réserve « Villars », l'opération d'aménagement Ivry-Confluences, ainsi que la ZAC du Plateau.

* Dans le cadre de la réserve Villars, les 2 pavillons sis au 14 (2 logements), et 20 rue René Villars doivent faire l'objet d'une démolition.

Les prix pratiqués par la Ville avoisinent les 1,34 €/m² mensuels en moyenne, donc dérisoires et d'aucun apport mais leur acquisition était inévitable pour la réalisation des projets.

* Le pavillon sis 23 rue Antoine Thomas (2,74 €/m² mensuels) a été proposé aux locataires actuels, une procédure de location-accession restée sans suite à ce jour.

* Le pavillon situé 50 rue Lénine fait l'objet d'une Convention d'Occupation Temporaire gratuite pour le gardien du site de la Banque des Confluences.

* Le pavillon sis 9 rue des Chalets (6,02 €/m² mensuels) a été proposé à l'achat au locataire actuel, sans que cela ne puisse aboutir.

* Le pavillon sis 9 rue Raspail fait l'objet d'un bail loi 1948 (2,17€/m² mensuels).

* Le pavillon sis 21 passage Hoche fait partie intégrante d'une copropriété. Il héberge, sur deux étages, une famille composée de deux foyers pour laquelle la solution d'une habitation autonome a été salutaire. Le loyer pratiqué est de 5,27 et 5,33 €/m²/mensuels.

* Les pavillons sis 5 et 9 rue Maurice Gunsbourg (6,75 et 6,91 €/m² mensuels) sont loués à titre précaire (convention d'occupation temporaire) dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry-Confluences.

* Le pavillon sis 10 rue Robespierre fait l'objet d'un bail 1989, il est occupé par l'ancien gardien de la piscine municipale (8,46 €/m² mensuels).

* **126 parkings**

1. Dans l'ensemble immobilier Voltaire, la Ville possède 10 parkings souterrains dont la gestion est assurée par l'OPH d'Ivry, qui est chargé de la location de ceux-ci contre une rémunération de 6 % du montant des loyers encaissés (moins les charges courantes d'entretien). Un seul est actuellement loué.

2. Dans l'ensemble immobilier de l'Orme au Chat, la Ville est propriétaire de 109 parkings souterrains dont la gestion est également assurée par l'OPH dans les mêmes conditions que précédemment. Cependant, il est à noter que sur ces 109 places de stationnement :

* 12 parkings sont réservés au service de la Restauration Scolaire et au personnel des Relations Publiques et du Centre Edmée Guillou ;

* 30 parkings sont réservés au personnel du groupe scolaire de l'Orme au Chat.

Ces 42 places de stationnement ne sont donc d'aucun apport pour la Ville. Les prix unitaires pratiqués par l'OPH sont, en 2015, de 33,04 €/mois en intra-muros (locataires de l'OPH) et de 39,32 €/mois pour les extra-muros (non-locataires de l'OPH).

Il sera bientôt proposé de reprendre en direct la gestion de certains de ces parkings afin d'en faire profiter les services de la Ville.

3. Suite à l'acquisition du patrimoine de la SEMI le 2 juillet 2009 la Ville se trouve propriétaire

* d'un parking situé au 25 rue Pierre et Marie Curie et de 2 parkings (lots de volume) situés au 2 promenade Voltaire dans le centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire qui seront proposés à la vente.

* De 4 parkings situés au 2-6 place de l'Eglise dont nous devons vérifier les disponibilités, car il s'agit d'une nouvelle acquisition, afin de les proposer à la location.

2) Types de conventions et de prix actuellement pratiqués par la Ville

• **CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE (C.O.T.)** Il s'agit ici d'une location à titre « provisoire » dépendant notamment des projets urbains de la Ville.

Prix = 6,26 €/m² mensuels.

L'exemple d'un appartement de type T3 d'une surface utile de 55 m² donne une indemnité mensuelle de 344,3 €.

Ces conditions sont également valables pour les conventions de mise à disposition des logements « enseignants ».

Ce prix s'applique à toute nouvelle convention. Pour les anciennes conventions : soit les prix pratiqués ne suivaient pas la logique d'une grille de prix, car elles étaient bien moins nombreuses et ne justifiaient pas la mise en place d'un tel mécanisme, soit les prix étaient plus bas car l'indemnité d'occupation était calculée en fonction du portage du bien en terme de remboursement ou amortissement des charges afférentes (taxes, charges...).

Le prix pratiqué par la Ville pour tous ces types de location est calculé suivant la surface utile (ou habitable) et se situe à mi-chemin entre les loyers de type HLM conventionnés (3,45 €/m² mensuels, source OPH d'Ivry 08/2015), PLAI collectifs (4,72 €/m² mensuels, source Immobilière 3F 08/2015), PLUS collectifs (7,42 €/ m² mensuels, source Immobilière 3F, Antin résidences et RIVP 08/2015), tout en étant éloigné des prix du secteur privé locatif (20,58 €/m² source

<http://www.lacoteimmo.com/prix-de-l-immo/location/ile-de-france/val-de-marne/ivry-sur-seine/940041.htm> au 1er juillet 2016).

- **BAIL DE TYPE LOI 89** : Il s'agit d'un bail durable dans l'occupation donnant droit au renouvellement, établi lorsque le patrimoine n'est pas provisoire.
Prix = 8,46 €/m² mensuels, très souvent en copropriété. Le même appartement de type T3 avec un bail de type 89 a un loyer mensuel de 465,30 €.
- **BAIL DE TYPE LOI 48** : Au vu de la situation d'après-guerre, cette loi a institué un droit au maintien dans les lieux et un encadrement draconien des loyers (très faibles) pour les occupants de logements construits avant le 1^{er} septembre 1948. Ces baux très protecteur pour le locataire (ou occupants de bonne foi) sont voués à disparaître, une procédure particulière permettant au bailleur (sous condition d'une acceptation du locataire ou d'une décision du juge en cas de désaccord) de sortir le logement concerné du régime des dispositions de cette loi de 1948 pour l'intégrer dans celui de la loi du 6 juillet 1989 (relative aux baux à usage d'habitation).

Il est procédé à une augmentation annuelle des prix des indemnités des conventions d'occupation temporaire ainsi que des loyers des baux de type Loi 89, au 1^{er} juillet, conformément à la nouvelle rédaction de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989. L'indexation annuelle s'opère sur la base des quatre derniers indices de référence des loyers connus (comme stipulé dans l'article 35 de la loi n° 2005/841 du 26 juillet 2005 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006).

3) Evolution envisagée

Au vu des difficultés croissantes que la Ville éprouve pour fournir des logements temporaires aux nombreux cas d'urgence sociale auxquels elle est confrontée, une nouvelle grille de prix a été établie avec effet 1^{er} juillet 2015 (cf. pièce jointe).

Pour les logements pérennes qui ne seront pas démolis, mais restent dans une optique de gestion patrimoniale avec contrat d'habitation classique (Loi de 1989), le prix pratiqué reste stable soit 8,46 €/m²/mois.

Concernant les biens mis à disposition temporairement aux enseignants et directrices de crèches, le prix pratiqué actuellement est de 6,95 €/m²/mois.

Concernant les conventions d'occupation temporaire sur des biens appelés à être démolis, le prix est au niveau de celui des PLAI soit 6,26 €/m²/mois.

Enfin, les parkings, au vu des prix pratiqués jusqu'ici, la redevance mensuelle restera à 46 € pour les parkings sans fermeture individuelle.

Pour que les surfaces comparées soient communément comprises, tous les biens - et notamment ceux dont la vente n'est pas soumise à un surfaçage dit « Carrez » - seront mesurés selon cette technique par le bureau d'étude de la Ville.

Concernant les pavillons, toutes les annexes, caves et buanderies, n'étant pas comptées pour ce calcul, un forfait de 10 € par mois pour la présence d'une cour et de 15 € par mois pour un jardin sera pratiqué.

Toutes ces locations et mises à disposition seront faites sans travaux de la part de la Ville sauf les mises à niveau concernant la sécurité, inhérentes à la location d'un bien.

Biens d'habitation

| Type de bail | Prix pratiqués actuellement par la Ville | Prix pratiqués par la Ville au 01/07/2016 |
|--|---|---|
| <u>C.O.T.</u> | | Indice de référence des loyers T1 2016 : + 0,06% * |
| * Habitation (biens appelés à être démolis) bail depuis le 01/07/09 | PLAI soit 6,26 €/m ² /mois | 6,26 €/m ² /mois |
| * Enseignants | 6,95 €/m ² /mois | 6,95 €/m ² /mois |
| * Pavillons | 6,80 €/m ² /mois (forfait 10 €/mois pour une cour, 15 €/mois pour un jardin) | 6,80 €/m ² /mois (forfait 10 €/mois pour une cour, 15 €/mois pour un jardin) |
| <u>Bail Type Loi 1989</u> (logements pérennes qui ne seront pas démolis) | | |
| * Habitation | 8,46 €/m ² /mois | 8,46 €/m ² /mois |
| * Pavillons | 8,46 €/m ² /mois (forfait 10 €/mois pour une cour, 15 €/mois pour un jardin) | 8,46 €/m ² /mois (forfait 10 €/mois pour une cour, 15 €/mois pour un jardin) |
| <u>Parkings</u> <u>(location en</u> <u>perspective)</u> | pas de parkings en location, proposition de récupérer la gestion | 46 € mensuels. (si reprise de la gestion) |

* pas d'augmentation car n'impacte pas le prix au m²

II - BIENS HORS HABITATION

Nous aborderons dans cette partie les types de biens hors habitation mis en location par la Ville à titre onéreux mais aussi gratuit, puis les types de conventions et de prix actuellement pratiqués par la Ville et enfin l'analyse comparative et les propositions d'évolution du service.

1) Types de biens mis à disposition

* 1 local commercial

- 63 avenue Maurice Thorez

- Une pizzeria, qui fait l'objet d'un bail commercial.

* 9 locaux à usage d'activités

- 5 promenade Gérard Philippe

- IDEX Energie : entreprise d'efficacité énergétique, s'occupant entre autre de l'entretien du système de chauffage du centre Jeanne Hachette (COT¹).

- 8 promenade Venise Gosnat

- Local d'archives occupé par une architecte, Madame Labbé (COT).

- 9-11 rue Michelet

- Conseil départemental du Val-de-Marne : Protection Maternelle Infantile (Bail de Droit Commun).

- 111 boulevard Paul Vaillant-Couturier

- Miroiterie Bitton : activité de miroiterie, vitrerie et menuiserie métallique (Bail Commercial).

- 9 avenue Jean Jaurès

- Garage Cardi : bien porté par le SAF 94 dont la gestion est transférée à la Ville (Bail Commercial).

- 8 place de l'Eglise

- Bureaux loués à la société Atland (Bail de Droit Commun), fin de contrat en juin 2016.

¹ COT : Convention d'occupation Temporaire

- **2 promenade des Terrasses**

- New Star : vente de prêt-à-porter (COT).

- **23-29 rue Raspail**

- EPSAA : école enseignant l'architecture (Bail de Droit Commun, avec la Ville de Paris).

- **5 rue René Robin**

- Ecole ACE3P : association enseignant la photographie (Bail Commercial gratuit pendant les 6 premières années suite aux travaux de rénovation du bâtiment réalisés par l'école, le loyer sera perçu à compter de l'année 2019).

* **2 locaux à usage associatif**

- **8 promenade Venise Gosnat**

- Biennale des poètes : créée en 1991 à l'initiative du Conseil départemental du Val-de-Marne, la Biennale des Poètes est l'une des plus importantes manifestations au monde en faveur de la poésie contemporaine (COT).

- **11 rue Raspail**

- Le pavillon sis est mis à disposition gratuitement à l'association Madeleine Delbrel, celui-ci faisant partie du patrimoine culturel de la Ville (COT).

* **2 locaux à usage de bureaux loués à une administration**

- **7 rue Raspail, dans les locaux du Service Municipal de la Jeunesse**

- le G.I.P Mission locale Ivry-Vitry (COT).

- **90 boulevard de brandebourg**

- Bureaux loués à l'Inspection Académique du Val-de-Marne (COT).

* **3 entrepôts**

- **78-82 avenue Maurice Thorez**

- Société Espace Impression (COT).

- **78-82 avenue Maurice Thorez**

- Société Eliezer (COT).

- **44 rue Jean-Jacques Rousseau**

- Loué à l'association culturelle An Nour (COT).

* **1 terrain bâti**

- **51 rue des Frères Blais**

Ce terrain de 230 m² appartient à la Ville mais il est construit sur celui-ci un garage dont les occupants sont des particuliers (COT).

* **5 terrains nus**

- **20 impasse de la Paix et 22 rue René Villars**

Il s'agit de terrains de 154 m² et 195 m² loués à des particuliers et qui sont utilisés en tant que jardin (COT).

- **16-26 rue François Mitterrand**

Terrain loué au SYCTOM pour entreposer du matériel de chantier (COT).

- **Rue Raspail**

Terrains mis à disposition gratuitement au profit des marchés d'Ivry (COT).

- **Rue André Voguet/2 rue René Villars**

La société ISS loue à la Ville ce terrain de 1.522 m² afin d'y entreposer des matériaux, et ce, à titre précaire et révocable jusqu'à la réalisation par la Ville de l'opération prévue d'aménagement d'un équipement public (COT).

2) **Types de conventions et de prix actuellement pratiqués par la Ville**

- **Convention d'Occupation Temporaire (C.O.T.)**

Il s'agit ici d'une location à titre « provisoire » dépendant notamment des projets urbains de la Ville.

- **Bail de Droit Commun**

Il s'agit du contrat de location traditionnel régi par le Code civil (articles 1709 et suivants), consistant à donner en jouissance un bien moyennant le paiement d'un prix librement déterminé entre le bailleur et le locataire. Ceux-ci sont aussi libres dans le choix de la durée du contrat (pour une durée supérieure à 12 ans, le contrat doit être publié aux Hypothèques). Ce type de contrat n'est utilisé que pour une location qui ne ressort pas d'une réglementation spécifique (baux commerciaux, bail à usage d'habitation principale...).

- **Bail Commercial**

Bail classique 3-6-9 ans concernant les bureaux et les différentes activités donnant droit à la propriété commerciale et une indemnité de départ.

- **Bail Commercial Précaire**

Il doit être de moins de 24 mois comme prévu à l'article L.145-5 du code de commerce et peut être reconduit, devenant ainsi un réel bail commercial.

Ces deux derniers baux ne peuvent être pratiqués que sur un patrimoine pérenne.

3) Locaux mis à disposition des associations

Une partie du patrimoine privé de la Ville est mis à la disposition des nombreuses associations ivryennes, gérées par le Service partenariat avec la vie associative, et ce, à titre gracieux pour une grande partie de celles-ci (cf. annexe 1).

Quand les associations ne sont pas à 100% subventionnées, nous proposons d'adopter les prix ci-dessous.

La Ville va reprendre les locaux mis à disposition par l'OPH d'Ivry-sur-Seine aux associations, afin de maîtriser tous les locaux de la Ville affectés à cet usage.

Biens hors habitation

| Types de bail | Prix pratiqués actuellement par la Ville | Prix pratiqués par la Ville au 01/07/2016 |
|--|---|---|
| <u>C.O.T.</u> | | Indice du coût de la construction T4 2015 : +0,25% |
| Bureau | 7,03 €/m ² /mois | 7,05 €/ m ² /mois |
| Commerce | 7,03 €/m ² /mois | 7,05 €/m ² /mois |
| Tournage | 4,83 €/m ² /mois | 4,84 €/m ² /mois |
| Activité artistique, culturelle ou sociale | 4,83 €/m ² /mois | 4,84 €/m ² /mois |
| Stockage seul | 3,33 €/m ² /mois | 3,34 €/m ² /mois |
| Terrain nu chantier | 2,32 €/m ² /mois | 2,33 €/m ² /mois |
| Terrain nu tournages | 1,15 €/m ² /mois | 1,15 €/m ² /mois * |
| Terrain nu activité artistique, culturelle ou sociale | 2,31 €/m ² /mois | 2,32 €/m ² /mois |
| Bail commercial | Activité : 8,85 €/m ² /mois | Activité 8,87 €/m ² /mois |
| | Stockage : 5,54 €/m ² /mois | Stockage : 5,58 €/m ² /mois |
| <u>Bail de droit commun</u> | | |
| | | Indice du coût de la construction +0,62% |
| Bureau | 2,99 €/m ² /mois | 3 €/m ² /mois |
| | | Indice des loyers des activités tertiaires T4 2015 : +0,33 % |
| Activité artistique, culturelle ou sociale (EPSAA) | 25,04 €/m ² /mois | 25,12 €/m ² /mois |

P.J. : liste des locaux associatifs