

DELIBERATION N° 2024-01

Vu le Code rural et de la pêche maritime,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Code de la construction et de l'habitation,
Vu la délibération n° 2022-35 du Conseil d'administration en date du 30 juin 2022,
Vu la délibération n° 2022-36 du Conseil d'administration en date du 30 juin 2022,
Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 29 novembre 2023,
Vu le rapport présenté au Bureau du Conseil d'administration,
Considérant la proposition faite à Paris Habitat par la Ville de Paris de prendre à bail emphytéotique la parcelle sise 18, rue Alexandre Dumas 75011,

Règle de quorum : cinq des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du Bureau du Conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante

Quorum	5/7
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN</i>	4
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BROSEL, NEYRENEUF</i>	3
Total	7

Voix pour : 7 PLIEZ, BROSSAT (pouvoir), BROSEL (pouvoir), NEYRENEUF (pouvoir), FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Le Bureau du Conseil d'administration adopte à la l'unanimité la délibération n° 2024-01

LE BUREAU DU CONSEIL DELIBERE,

Article Un :

Est autorisée la prise à bail emphytéotique auprès de la Ville de Paris de l'immeuble sis 18, rue Alexandre Dumas à Paris 11^{ème} sur la parcelle cadastrée section CR n°8, pour une opération d'acquisition-réhabilitation permettant le conventionnement d'environ 12 logements locatifs sociaux sur la base du projet de plan de financement présenté.

Article Deux :

Le bail prendra effet à la date de signature pour une durée de 65 ans.

Article Trois :

Le loyer capitalisé est fixé à 3.502.445 € payables à hauteur de :

- 10.000 € le jour de la signature de l'acte ;

- pour le reliquat, trois mois après la décision d'agrément et au plus tard deux ans après la date de signature du bail.

Article Quatre :

La Directrice Générale, ou son représentant, est autorisée à signer le bail emphytéotique ainsi que l'ensemble des actes nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article Cinq :

La Directrice générale, ou son représentant, est autorisée à souscrire tous les prêts réglementés nécessaires au financement de cette opération, à déposer le dossier de financement pour les conventionnements et à engager la réalisation des travaux.



Éric PLIEZ
Président

DELIBERATION N°2024-02

Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Code de la construction et de l'habitation,
Vu la délibération n°2020-13 du Bureau du Conseil d'administration du 27 février 2020,
Vu la délibération n° 2022-35 du Conseil d'administration en date du 30 juin 2022,
Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 20 novembre 2023,
Vu le rapport présenté au Bureau du Conseil d'administration,

Règle de quorum : cinq des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du Bureau du Conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante

Quorum	5/7
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN</i>	4
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BROSSSEL, NEYRENEUF</i>	3
Total	7

Voix pour : 7 PLIEZ, BROSSAT (pouvoir), BROSSSEL (pouvoir), NEYRENEUF (pouvoir), FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Le Bureau du Conseil d'administration adopte à l'unanimité la délibération n° 2024-02

LE BUREAU DU CONSEIL DELIBERE,

Article Un :

Est abrogée la délibération n° 2020-13 prise lors de la séance du Bureau du Conseil d'administration de Paris Habitat-OPH du 27 février 2020.

Article Deux :

Est autorisée la cession de l'emprise de 552 m² à détacher de la parcelle située 11-19 rue de l'Ourcq / 14-34 rue Léon Giraud à Paris 19^{ème} au profit d'Emmaüs Habitat, moyennant la somme de 67.650 €HT.

Article Trois :

Est autorisée, au profit d'Emmaüs Habitat, la constitution d'une servitude d'accès et de passage piétons, véhicules de livraison, de secours et réseaux, vers la rue Léon Giraud à Paris XIX^{ème}, moyennant la somme de 100.000 €HT.

Article Quatre :

La Directrice Générale, ou son représentant, est autorisée à signer tous les actes constitutifs de servitudes nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Article Cinq :

La Directrice Générale, ou son représentant, est autorisée à signer tous les actes à intervenir et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.


Éric PLIEZ
Président

DELIBERATION N°2024-03

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article *R.421-16-9°,
Vu la délibération n°2022-35 en date du 30 juin 2022 du Conseil d'administration relative aux compétences du Bureau du Conseil d'administration,
Vu le rapport présenté au Bureau du Conseil d'administration,
Vu le projet de protocole ci-joint,

Règle de quorum : cinq des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du Bureau du Conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante

Quorum	5/7
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN</i>	4
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BROSEL, NEYRENEUF</i>	3
Total	7

Voix pour : 7 PLIEZ, BROSSAT (pouvoir), BROSEL (pouvoir), NEYRENEUF (pouvoir), FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Le Bureau du Conseil d'administration adopte à l'unanimité la délibération n° 2024-03

LE BUREAU DU CONSEIL DELIBERE,

Article Un :

Est acté le principe d'une transaction entre PARIS HABITAT et la société L.M.S, définissant les modalités d'indemnisation pour fermeture du commerce sis 24, rue de la Goutte d'Or à Paris 18^{ème}.

Article Deux :

PARIS HABITAT-OPH accorde à la société L.M.S une exonération du paiement du loyer hors charges de son commerce fixée à MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (1 294,88 €) hors charge, hors taxe pendant la durée des travaux, soit du 5 février au 10 mars 2024.

Si les travaux venaient à se poursuivre au-delà du 10 mars 2024, la société L.M.S sera également dispensée du paiement du loyer hors charges pendant tout le temps nécessaire à la finalisation des travaux de Paris Habitat-OPH.

Article Trois :

Est autorisée le versement par PARIS HABITAT-OPH à la société L.M.S d'une indemnité d'un montant de TRENTE TROIS MILLE NEUF CENT CINQUANTE SIX EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (33 956,61 €) en compensation de la perte d'exploitation générée par la fermeture pour travaux, pour une durée de 35 jours, courant du 5 février au 10 mars 2024.

Cette somme sera versée par virement bancaire, dans les 15 jours suivants la date de démarrage du chantier.

Dans l'hypothèse où les travaux visés viendraient à se poursuivre au-delà du 10 mars 2024, une indemnité complémentaire au prorata temporis de celle initialement fixée serait alors versée par PARIS HABITAT-OPH à la société L.M.S pour toute journée complémentaire au-delà de la durée initialement convenue.

Article Quatre :

PARIS HABITAT-OPH accorde une franchise de loyers de deux mois à compter du 11 mars 2024 d'un montant de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET SOIXANTE DIX NEUF CENTIMES (2 293,79 €) pour tenir compte des travaux de ré-aménagement du local réalisés par le locataire à la suite des travaux d'extension réalisés par PARIS HABITAT-OPH.

Article Cinq :

Est autorisé le versement par PARIS HABITAT-OPH à la société L.M.S d'une somme de QUARANTE QUATRE MILLE SEPT CENTS euros (44 700 €) correspondant à la prise en charge des travaux de ré-aménagement de la boutique, sur la base de devis fournis par les entreprises.

Cette somme sera versée par virement bancaire, dans les 15 jours suivants la date de démarrage du chantier.

Article Six :

Les coûts induits par les travaux de démolition de la façade seront pris en charge par Paris habitat dans le cadre du chantier.

Ces coûts comprennent :

- Le coût d'installation d'une nouvelle climatisation réversible rendue inexploitable suite à la dépose du faux plafond et fixé à ONZE MILLE CENT CINQUANTE QUATRE EUROS TTC (11 154 €) (Devis ERI)
- La dépose et repose du faux plafond démolé du fait de l'extension, la mise en peinture et fixé à NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES TTC (9380,80 €) (Devis ERI).
- La reprise de l'installation électrique, fixée à DIX NEUF MILLE HUIT CENT VINGT ET UN EURO ET ONZE CENTIMES TTC (19 821,11€) (Devis ERI).

Ces trois dernières prestations estimées à un montant global de 40.355, 91 € TTC seront directement réalisées par l'entreprise en charge du chantier et ne font pas partie de l'indemnisation à verser dans le cadre du présent protocole.

Article Sept :

Est autorisé le versement par PARIS HABITAT-OPH à la société L.M.S d'une somme de CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS TTC (5 996 €) en remboursement des frais de déménagement du mobilier et des matériels et des frais de mise en garde-meubles.

Cette somme sera versée par virement bancaire, dans les 15 jours suivants la date de démarrage du chantier.

Article Huit :

PARIS HABITAT-OPH accepte le renouvellement du bail commercial avec la société L.M.S à compter du 11 mars 2024 pour une durée de 9 ans aux conditions suivantes : le Loyer du nouveau bail neuf sera porté à 15 500 € annuels HC/HT à compter de mars 2026, avec les paliers suivants :

- 13 540 € annuels HC/HT la 1^{ère} année (soit maintien du loyer actuellement facturé) hors indexation annuelle du loyer
- 14 500 € annuels HC/HT la 2^{ème} année, hors indexation annuelle du loyer.
- 15 500 € annuels HC/HT la 3^{ème} année, hors indexation annuelle du loyer.

Article Neuf :

La Directrice Générale, ou son représentant, est autorisée à signer le protocole d'accord transactionnel entre Paris Habitat-OPH et la société L.M.S.



Éric PLIEZ
Président

DELIBERATION N°2024-04

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article *R.421-16-9°,
Vu la délibération n°2022-35 en date du 30 juin 2022 du Conseil d'administration relative aux compétences du Bureau du Conseil d'administration,
Vu le rapport présenté au Bureau du Conseil d'administration,
Vu le projet de protocole ci-joint,

Règle de quorum : cinq des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du Bureau du Conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante

Quorum	5/7
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN</i>	4
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BROSEL, NEYRENEUF</i>	3
Total	7

Voix pour : 7 PLIEZ, BROSSAT (pouvoir), BROSEL (pouvoir), NEYRENEUF (pouvoir), FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Le Bureau du Conseil d'administration adopte à l'unanimité la délibération n° 2024-04

LE BUREAU DU CONSEIL DELIBERE,

Article Un :

Est acté le principe d'une transaction entre PARIS HABITAT et la société PARK ALIZES définissant les modalités d'indemnisation du fait de l'impossibilité pour cette société d'exploiter l'intégralité des locaux loués sis, 24 boulevard Gouvion Saint-Cyr, Paris 17^{ème}, en raison des travaux de confortement de la structure des poutres et des poteaux et l'étanchéité de la dalle supérieure du parking.

Article Deux :

Est autorisé le versement par PARIS HABITAT-OPH à la société PARK ALIZES d'une indemnité de SIX CENT VINGT SIX MILLE SEPT CENT TRENTE HUIT EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTIMES (626 738,63 €) en compensation de la perte d'exploitation du fait de l'impossibilité pour cette société d'exploiter l'intégralité des locaux loués pendant la durée desdits travaux qui se sont déroulés sur 37 mois (soit du 1^{er} avril 2018 au 31 décembre 2018 pour la partie centrale du parking et du 30 novembre 2019 au 30 avril 2021 pour les parties sous trois cours.)

Article Trois :

La Directrice générale, ou son représentant, est habilitée à signer le protocole avec la société PARK ALIZES, dans les conditions relatées dans le projet joint à la présente.


Eric PLIEZ
Président

DELIBERATION N°2024-05

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article *R.421-16-9°,
Vu la délibération n°2022-35 en date du 30 juin 2022 du Conseil d'administration relative aux compétences du Bureau du Conseil d'administration,
Vu le rapport présenté au Bureau du Conseil d'administration,
Vu le projet de protocole ci-joint,

Règle de quorum : cinq des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du Bureau du Conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante

Quorum	5/7
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN</i>	4
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BROSEL, NEYRENEUF</i>	3
Total	7

Voix pour : 7 PLIEZ, BROSSAT (pouvoir), BROSEL (pouvoir), NEYRENEUF (pouvoir), FIGUERES, LABASSE, MOUELHI KANAAN

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Le Bureau du Conseil d'administration adopte à l'unanimité la délibération n° 2024-05

LE BUREAU DU CONSEIL DELIBERE,

Article Un :

Est acté le principe d'une transaction entre PARIS HABITAT et la société MARIE BIS, définissant les modalités d'indemnisation de la résiliation anticipée du bail commercial du local sis, 203 Bis rue Ordener à Paris 18^{ème}.

Article Deux :

Est autorisée la résiliation amiable du bail commercial, renouvelé à effet du 1^{er} janvier 2020 pour une durée de 9 ans, consenti à la société MARIE BIS qui s'engage à libérer les locaux le 13 février 2024 à 17 h 00 au plus tard.

Article Trois :

Est autorisé le versement par PARIS HABITAT-OPH à la société MARIE BIS d'une indemnité globale et définitive, d'un montant de **SEPT CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (717 000 €)** et ce en contrepartie de la résiliation anticipée de son bail commercial.

Cette somme sera versée par virement bancaire, dans les trente (30) jours suivant la libération des lieux.

Dans le cas où des loyers et charges resteraient à régler au 13 février 2024, ceux-ci seront imputés en priorité sur le montant du dépôt de garantie d'un montant de SIX MILLE HUIT CENT SEPT EUROS ET TRENTÉ TROIS CENTIMES (6 807,33 €). Si après cette déduction, une dette subsistait, elle viendrait en déduction du montant de l'indemnité de résiliation anticipée.

Article Quatre :

La Directrice Générale, ou son représentant, est autorisée à signer le protocole d'accord transactionnel entre Paris Habitat-OPH et la société MARIE BIS.


Eric PLIEZ
Président