

2022 DU 21 Vente à AXIMO de 8 logements, 1 débarras, 1 cave, représentant 11 lots de copropriété, en vue de réaliser des logements locatifs sociaux (4e, 11e, 13e et 17e)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris s'est engagée à développer son parc de logements locatifs sociaux. Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par délibération des 28, 29 et 30 mars 2011, a défini à cet effet un programme de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période 2011-2016.

À la suite de l'adoption de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements locatifs sociaux, qui fixe un objectif de 25% de logements locatifs sociaux en 2025, le PLH a été modifié par délibération des 9 et 10 février 2015.

Dans ce cadre, la Ville de Paris s'est dotée de nouveaux leviers concourant à la production de logements sociaux, parmi lesquels la cession de logements de son domaine privé à des bailleurs sociaux et ce, conformément aux recommandations de la Mission d'information et d'évaluation sur la politique immobilière de la collectivité parisienne dans son rapport de mars 2013 et aux orientations approuvées par le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris lors de sa séance du 8 juillet 2015.

Il est aujourd'hui envisagé de poursuivre ce processus et de céder à un bailleur social des lots de copropriété aux adresses suivantes :

- 7 rue Saint-Merri à Paris 4^{ème} ;
- 38-40 rue Popincourt à Paris 11^{ème} ;
- 45 avenue de Choisy à Paris 13^{ème} ;
- 66 rue de Saussure à Paris 17^{ème}.

Ces lots sont décrits ci-dessous et dans le tableau annexé à la présente délibération.

Lot de copropriété n° 2 situé 7 rue Saint-Merri à Paris 4^{ème} :

L'immeuble en copropriété est constitué de deux étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, à proximité du Centre Pompidou et de l'Hôtel de Ville. La Ville de Paris y a acquis les lots 2, 3 et 4 le 6 septembre 1977. Les lots n° 3 et 4 constituent le logement de fonction du Directeur de l'Ecole Saint-Merri.

Le lot n° 2, aujourd'hui vacant, était antérieurement destiné au gardien de la piscine voisine. Situé au 1^{er} étage, il est éclairé par des ouvertures sur rue et bénéficie d'une grande hauteur sous plafond. Il comporte une grande pièce à vivre, une petite cuisine, une chambre, une salle de bain et des toilettes séparées, le tout d'une superficie de 51 m². Une réfection complète est à prévoir avec remplacement des réseaux.

Dans le cadre d'une transformation de ce bien en logement locatif social, AXIMO a proposé d'acquérir ce lot. Compte tenu des coûts de travaux, des possibilités d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, des subventions pouvant être accordées aux bailleurs sociaux ainsi que de sa localisation et de son état, le prix de cession de ce lot est fixé à 3.400 €/m² habitable.

Lots n° 51 et 78 situés 38-40 rue Popincourt à Paris 11^{ème} :

L'immeuble en copropriété est situé à proximité du boulevard Voltaire et de la Mairie du 11^{ème} arrondissement. La Ville y a acquis neuf lots par acte du 19 avril 2005 en vue de favoriser l'extension de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité sur le secteur Sedaine/Popincourt. Sept des neuf lots n° 41, 42, 79, 83, 85, 86 et 87 ont été revendus à la SEMAEST le 29 novembre 2005 en exécution de la convention publique d'aménagement régularisée entre la Ville de Paris et la SEMAEST le 2 février 2004.

Les deux lots restant propriété de la Ville sont deux appartements occupés situés au 3^{ème} étage :

- Le lot n°51 comprend une cuisine éclairée par une fenêtre donnant sur cour et deux pièces dont les fenêtres ouvrent sur la rue Popincourt. Il est occupé aux termes d'un bail de type « loi 1948 ». Sa superficie est de 39,60 m².
- Le lot n° 78 comprend une cuisine sans fenêtre et deux pièces dont les fenêtres donnent sur la cour. Il est occupé au titre d'un engagement de location « loi 1948 » consenti le 17 janvier 1969. Sa superficie est de 21.19 m².

Dans le cadre d'une transformation de ces biens en logements locatifs sociaux, AXIMO a proposé d'acquérir ces deux lots. Compte tenu des coûts de travaux, des possibilités d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, des subventions pouvant être accordées aux bailleurs sociaux, ainsi que de leur localisation et de leur état, le prix de cession de ces lots est fixé à 3.000 €/m² habitable.

Lot n° 12 situé 45 avenue de Choisy à Paris 13^{ème} :

L'immeuble en copropriété est implanté sur l'avenue de Choisy. Il s'élève sur caves et il est composé d'un rez-de-chaussée et de 5 étages surmontés d'une toiture en tuiles. Le logement, d'une superficie de 27,55 m², représente 48/1.000^{ème} des tantièmes généraux de la copropriété. Situé au 3^{ème} étage de l'immeuble, il est composé de deux pièces et d'une petite cuisine. Libre d'occupation, il nécessite une réhabilitation complète et ne dispose pas de WC.

Il pourrait toutefois être envisagé l'engagement d'une procédure d'acquisition des toilettes adjacentes au logement, dépendantes des parties communes, et leur incorporation au logement.

Dans le cadre d'une transformation de ce bien en logement locatif social, AXIMO a proposé d'acquérir ce lot ainsi que les toilettes communes adjacentes au logement, pour lesquelles une procédure d'acquisition sera engagée. Compte tenu des coûts de travaux, des possibilités d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, des subventions pouvant être accordées aux bailleurs sociaux ainsi que de sa localisation et de son état, le prix de cession de ce lot est fixé à 3.000 €/m² habitable.

Lots de copropriété situés 66 rue de Saussure à Paris 17^{ème} :

L'immeuble est situé près du faisceau des voies de la gare Saint-Lazare non loin du square des Batignolles. Les sept lots de la Ville correspondent à :

- un logement (lot n° 101) au rez-de-chaussée, d'une surface d'environ 29 m², comprenant une salle à manger, une pièce avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains et des WC ;
- un logement (lots n° 102 et 103) au rez-de-chaussée, de deux pièces, d'une surface d'environ 31 m² ;

- un logement (lot n° 106 et 107) au 1^{er} étage, de trois pièces, d'une surface d'environ 32 m² ;
- un logement (lot n° 116), situé au 4^{ème} étage, de trois pièces, d'une surface d'environ 32 m² ;
- un débarras (lot n° 3) situé au rez-de-chaussée de 3 m².

Tous ces lots sont en mauvais état.

Dans le cadre d'une transformation de ces biens en logements locatifs sociaux, AXIMO a proposé d'acquérir ces lots. Compte tenu des coûts de travaux, des possibilités d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, des subventions pouvant être accordées aux bailleurs sociaux, ainsi que de leur localisation et de leur état, le prix de cession de ces lots est fixé à 2.500 €/m² habitable.

Cette proposition est faite sous réserve de la possibilité pour AXIMO d'utiliser les lots du rez-de-chaussée à une autre destination que du logement. En effet, les ouvertures des deux logements du rez-de-chaussée donnent sur un passage très étroit (1,4 m) et ne se prêtent pas à un usage d'habitation dans les standards du logement social. Ainsi, une demande de changement d'usage devra être effectuée auprès des services de la Ville par AXIMO après la cession et le règlement de copropriété de l'immeuble devra être modifié avec l'accord de l'Assemblée générale de l'immeuble.

Par avis annexé au présent projet de délibération, le Service Local du Domaine (SLD) de Paris estime que la valeur de marché des lots de copropriété concernés par ces cessions à AXIMO est d'un montant total de 2.045.000 euros.

S'agissant d'un projet de logements locatifs sociaux, le SLD de Paris n'émet pas d'objection au prix de vente avec décote, pour un montant total de 784 450 euros. La différence entre ce montant total et la valeur de marché, soit 1.260.550 euros, figure parmi les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources des communes qui ne comptent pas 25 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation.

Je vous propose donc de :

- m'autoriser à céder à AXIMO, dans les conditions détaillées dans l'annexe à la présente délibération, les lots de copropriété listés dans ladite annexe, en vue de lui permettre de réaliser des programmes de logement locatif social ;
- m'autoriser à voter favorablement en assemblée générale de copropriété pour toute décision nécessaire ou utile à ces opérations ;
- m'autoriser à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ces opérations.

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

La Maire de Paris