



**2017 DU 223** Cession à AXIMO et à la SOREQA de 23 lots de copropriété préemptés par la Ville de Paris, dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12e), en vue de réaliser 3 logements sociaux.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Paris s'est fortement engagée dans l'accroissement du parc de logements locatifs parisiens et dans la préservation de sa diversité sociale. Le Plan Local de l'Habitat (PLH), adopté par délibération des 28, 29 et 30 mars 2011, a ainsi défini le programme de réalisation de logements locatifs sociaux entre 2011 et 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 logement social, qui fixe un objectif de 25% de logements sociaux en 2025, ce PLH a été modifié par délibération des 9 et 10 février 2015.

Par délibération 2014 DLH 1217 des 15, 16 et 17 décembre 2014, la Ville de Paris a instauré, le droit de préemption urbain renforcé sur 257 immeubles en copropriété, représentant environ 8.000 logements et relevant du parc social de fait. Cette décision concourra à l'atteinte dès 2030 de l'objectif de 30% de logements sociaux, fixé dans la délibération 2015 DLH 19 relative à l'adoption du programme local de l'habitat modifié.

Par délibération 2016 DLH 295 des 7, 8 et 9 novembre 2016, le Conseil de Paris a autorisé la signature d'un traité de concession d'aménagement avec la SOREQA portant sur le traitement de divers lots afin de lutter contre l'habitat indigne et de créer des logements sociaux.

Dans ce contexte, la Ville de Paris a exercé son droit de préemption urbain par décision du 22 août 2017, sur 23 lots de copropriété n° 12, 14, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 43, 44, 45, 50, 53, 54 et 56 dépendant de l'immeuble en copropriété cadastré CL n° 84 situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12<sup>e</sup>) au prix de 840 000 euros en vue de réaliser des logements sociaux. Ces lots correspondent actuellement à 2 appartements, à 7 chambres, à 3 débarras et à 10 caves, représentant les 1098/10013<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### Cession à AXIMO de 4 lots de copropriété préemptés par la Ville de Paris

Compte tenu des acquisitions de logements dans le secteur diffus qu'il effectue, AXIMO dispose d'une expertise en matière de gestion de logements en copropriété. Il est donc proposé de lui céder 4 lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12<sup>e</sup>), correspondant aux lots ci-dessous décrits, au prix de 418 389 euros, pour la réalisation de 2 logements sociaux :

- 2 lots de copropriété n° 12 et 37 correspondant à 1 logement et à 1 cave,
- 2 lots de copropriété n° 14 et 38 correspondant à 1 logement et à 1 cave.

Par avis du 9 octobre 2017 le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur de marché de ces 4 lots de copropriété est d'un montant total de 755 000 euros. S'agissant de projets de logement social, le Service Local du Domaine de Paris n'émet pas d'objection aux prix de ventes avec décote, pour un montant total de 418 389 euros.

La différence entre ce montant total et la valeur de marché, soit 336 611 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.

### Cession à la SOREQA de 19 lots de copropriété préemptés par la Ville de Paris

Le 13 décembre 2016, la Ville de Paris et la SOREQA ont signé un traité de concession d'aménagement portant sur le traitement de divers lots afin de lutter contre l'habitat indigne et de créer des logements sociaux. Cette opération qui vise les situations d'habitat indigne dans le diffus, au niveau des lots et notamment des anciennes chambres de service, et la création de nouveaux logements sociaux, en regroupant ces chambres de service et éventuellement d'autres lots inoccupés sous les toits a pour objectif de traiter environ 200 lots. La SOREQA contribue ainsi à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat par des actions concourant à regrouper les lots et biens immobiliers pour créer des logements sociaux d'une surface d'au moins 14 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la signature de ce traité de concession, il est donc proposé de céder à la SOREQA le reste des lots, soit 19 lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12e), correspondant aux lots ci-dessous décrits, au prix de 85 000 euros, en vue de réaliser un logement social :

- 8 lots de copropriété n° 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30 et 31 correspondant à 7 chambres (les lots 28 et 29 forment une chambre),
- 3 lots de copropriété n° 34, 35 et 36 correspondant à 3 débarras,
- 8 lots de copropriété n° 40, 43, 44, 45, 50, 53, 54 et 56 correspondant à 8 caves.

Il sera conclu un avenant n°1 à la concession de la SOREQA, intégrant notamment l'adresse du 43, avenue Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12e) de la liste des parcelles entrant dans le périmètre de la concession. Ce projet (2017 DLH 270) est soumis à ce même conseil.

Par avis du **x octobre** 2017, le Service Local du Domaine de Paris a estimé la valeur de ces lots de copropriété à 85 000 euros. Le Service Local du Domaine de Paris n'émet pas d'objection à la revente de ces lots au prix coutant pour un montant de 85 000 euros.

Je vous propose donc :

- de m'autoriser à céder à AXIMO les lots de copropriété n° 12, 14, 37 et 38 dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12e), dans les conditions détaillées dans l'annexe à la délibération, en vue de lui permettre de réaliser deux logements sociaux ;
- de m'autoriser à céder à la SOREQA les lots de copropriété n° 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 40, 43, 44, 45, 50, 53, 54 et 56 dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé / 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12e), dans les conditions détaillées dans l'annexe à la délibération, en vue de réaliser un logement social.
- de 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



**2017 DU 223-1°** Cession à AXIMO de 4 lots de copropriété préemptés par la Ville de Paris, dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12<sup>e</sup>), en vue de réaliser 2 logements sociaux.

Le Conseil de Paris,  
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2254-1 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2011 DLH 89 des 28 et 29 mars 2011 qui adopte le programme local de l'habitat entre 2011 et 2016, ainsi que le cadre des actions mises en œuvre par la Ville pour mener à bien ce programme ;

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social fixant un objectif de 25% de logements sociaux ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2015 DLH 19 des 9 et 10 février 2015 modifiant le programme local de l'habitat ;

Vu la décision de préemption de 23 lots de copropriétés dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12<sup>e</sup>), en date du 22 août 2017 ;

Vu la lettre de l'Adjoint à la Maire de Paris chargé du logement et de l'hébergement d'urgence en date du 11 septembre 2017 proposant à AXIMO d'acquérir 4 lots de copropriété n° 12, 14, 37 et 38 sur les 23 lots, en vue de réaliser deux logements sociaux ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris, en date du 9 octobre 2017 relatif à la vente avec décote des 4 lots de copropriétés, annexé à la présente délibération ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire de Paris propose de céder à AXIMO 4 lots de copropriété correspondant à 2 logements et à 2 caves dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12<sup>e</sup>), aux conditions mentionnées en annexe jointe à la présente délibération en vue de lui permettre d'y réaliser 2 logements sociaux ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 12<sup>e</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>e</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Sur le rapport présenté par Monsieur Ian BROSSAT et Monsieur Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5<sup>ème</sup> Commission,

## Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à procéder à la cession à AXIMO de 4 lots de copropriété n° 12, 14, 37 et 38 correspondant à 2 logements et à 2 caves dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12<sup>e</sup>), aux conditions mentionnées en annexe jointe à la présente délibération en vue de lui permettre de réaliser 2 logements sociaux.

Article 2 : La recette d'un montant total de 418 389 € suivant détail mentionné en annexe à la présente délibération sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2017 et/ou suivants).

Article 3 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 4 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation des ventes seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les propriétés cédées sont et pourront être assujetties seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature des contrats de vente à intervenir.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes, à consentir et à constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération.

Article 6 : AXIMO est autorisé à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du programme projeté.

**2017 DU 223-2°** Cession à la SOREQA de 19 lots de copropriété préemptés par la Ville de Paris, dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé / 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12e), en vue de réaliser 1 logement social.

Le Conseil de Paris,  
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2254-1 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération 2014 DLH 1217 du Conseil de Paris des 15, 16 et 17 décembre 2014 relative à l'extension du droit de préemption urbain renforcé à 257 adresses situées dans les 2<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> ;

Vu la délibération 2016 DLH 295 des 7, 8 et 9 novembre 2016, créant notamment une opération d'aménagement ayant pour objet de procéder au traitement de divers lots afin de lutter contre l'habitat indigne et de créer des logements sociaux et autorisant la signature avec la SOREQA d'un traité de concession d'aménagement lui confiant la réalisation de cette opération ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 13 décembre 2016 entre la Ville de Paris et la SOREQA en exécution de la délibération précitée ;

Vu la décision de préemption de 23 lots de copropriétés dépendant de l'immeuble situé 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12e), en date du 22 août 2017 ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 9 octobre 2017 relatif à la vente des lots de copropriété précités au prix coutant ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire de Paris propose de céder à la SOREQA 19 lots de copropriété, n° 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 40, 43, 44, 45, 50, 53, 54 et 56 dépendant de l'immeuble en copropriété situé à 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12<sup>e</sup>), correspondant à 8 lots correspondant à 7 chambres (2 lots étant regroupés) , à 3 débarras et à 8 caves, au prix de 85 000 euros coutant en vue de lui permettre d'y réaliser 1 logement social ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 12<sup>e</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>e</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Sur le rapport présenté par Monsieur Ian BROSSAT et Monsieur Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5<sup>ème</sup> Commission,

## Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à céder à la SOREQA les lots n° 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 40, 43, 44, 45, 50, 53, 54 et 56 dépendant de l'immeuble en copropriété situé à 43, avenue de Saint-Mandé et 51 bis, boulevard de Picpus à Paris (12<sup>e</sup>), correspondant à 7 chambres, à 3 débarras et à 8 caves, au prix de 85 000 euros coutant en vue de lui permettre d'y réaliser un logement social ;

Article 2 : La recette sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2017 et/ou suivants).

Article 3 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 4 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les propriétés cédées sont et pourront être assujetties seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes, à consentir et à constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération.

Article 6 : La SOREQA est autorisée à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du programme projeté.