



Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 339 Réalisation dans les 14, 18 et 20e arrondissements d'un programme d'acquisition-conventionnement de 22 logements sociaux (6 PLA-I, 9 PLUS et 7 PLS) par AXIMO.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'acquisitions réalisées dans le cadre de la délibération 2014 DU 1214 en date des 15, 16 et 17 décembre 2014 instituant au bénéfice de la Ville de Paris un droit de préemption urbain renforcé à l'échelle de 257 immeubles en copropriété, la collectivité parisienne a cédé des logements et leurs annexes à AXIMO, filiale de Paris Habitat, qui dispose d'une expertise reconnue en matière de gestion de logements en copropriété.

Il est proposé aujourd'hui d'allouer un financement pour 22 logements ainsi cédés, situés dans les 14ème, 18ème et 20ème arrondissements, et d'en garantir les emprunts.

En tout, Aximo réaliserait ainsi 6 logements PLA-I, 9 logements PLUS et 7 logement PLS.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

Le programme porte sur l'acquisition-conventionnement de 22 logements au sein de 3 copropriétés distinctes, afin de créer 6 logements PLAI, 9 logements PLUS et 7 logements PLS. Ces logements seront localisés et répartis de la sorte :

Adresse	Arrondissement	Catégorie de financement			
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
118 Avenue du Général Leclerc	14		2		2
8 Boulevard de Clichy	18	6	7	5	18
86 Rue de Ménilmontant	20			2	2
TOTAL		6	9	7	22

2°) Profil Environnemental du programme

Dès lors qu'AXIMO acquiert des lots de copropriété, occupés pour l'essentiel, il n'est pas prévu à court terme de travaux massifs d'amélioration des performances thermiques et énergétiques (assimilables à ceux qui sont en général opérés dans le cadre d'une acquisition-conventionnement d'un immeuble entier), qui relèveraient principalement de travaux effectués en parties communes et sur décisions des assemblées générales de copropriété.

Pour autant, AXIMO s'inscrira, dans sa gestion future, dans une perspective d'accompagnement de l'amélioration énergétique des copropriétés.

3°) Description du programme

Le programme comporterait au total 6 logements PLAI, 9 logements PLUS et 7 logement PLS, d'une surface utile totale de 902 m², se répartissant ainsi :

- 6 logements PLA-I, d'une surface utile d'environ 315 m², soit :
 - o 1 T1 d'une surface utile d'environ 25 m²,
 - o 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 44 m²,
 - o 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 54 m²,
 - o 1 T4 d'une surface utile de 94 m²,

Ces logements PLAI sont tous situés au 8 Boulevard de Clichy, Paris 18^{ème}. Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,09 euros/m² utile en valeur février 2019.

- 9 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 319 m², soit :
 - o 8 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 34 m², situés au 8 Boulevard de Clichy, Paris 18^e, et au 118 Avenue du Général Leclerc, Paris 14^e ;
 - o 1 T3 d'une surface utile de 47 m², situé au 8 Boulevard de Clichy, Paris 18^e.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,84 euros/m² utile en valeur février 2019.

- 7 logements PLS, d'une surface utile d'environ 268 m² :
 - o Tous sont des T2, d'une surface moyenne de 38 m². 5 sont situés au 8 Boulevard de Clichy, Paris 18^e et 2 sont localisés au 86 Rue de Ménilmontant, Paris 20^e.

Le loyer mensuel moyen de ce logement serait calculé sur la base réglementaire de 13,34 euros/m² utile en valeur février 2019.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 801 951 euros, soit 4 215 euros par m² de surface utile, se décomposant ainsi :

Dépenses (en euros)	PLAI Clichy	PLUS Clichy	PLS Clichy	PLS Ménilmontant	PLUS Général Leclerc	Total Logements
Charges foncières	865 668	761 059	498 495	266 259	161 665	2 553 146
Travaux	455 599	400 544	262 357			1 118 500
Honoraires/ divers	53 077	46 663	30 565			130 305
Total	1 374 344	1 208 266	791 417	266 259	161 665	3 801 951

2°) Le financement

Recette (en euros)	PLAI Clichy	PLUS Clichy	PLS Clichy	PLS Ménilmontant	PLUS Général Leclerc	Total Logements
Prêt CDC bâti (40 ans)	309 463	317 851	356 138	119 817	42 801	1 146 070
Prêt foncier CDC (50 ans)	365 643	358 918	356 138	119 817	48 246	1 248 762
Subvention principale Etat	138 188	52 972			10 473	201 633
Prime d'insertion	110 550					110 550
Subvention Ville de Paris	313 066	357 698			43 978	714 742
Fond propres	137 434	120 827	79 141	26 625	16 167	380 194
Total	1 374 344	1 208 266	791 417	266 259	161 665	3 801 951

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement et que conformément à l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitat, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLAI.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 6 logements (4 PLA-I, 2 PLUS)
- Ville de Paris : 11 logements (2 PLA-I, 2 PLUS et 7 PLS)
- Aximo : 5 logements (5 PLUS)

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à AXIMO une subvention d'un montant maximum global de 714 742 euros,
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par AXIMO pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris