



2015 DU 170 Cession à la SIEMP de 116 lots de copropriété (45 logements, 9 chambres et 62 caves) dans l'ensemble immobilier Lyautey-Suchet-Auteuil-Tolstoï (16e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, 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.

A 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.

Dans ce cadre, et compte tenu de son ambition d'atteindre 30% de logements sociaux dès 2030, la Ville de Paris s'est dotée de nouveaux leviers concourant à la production de logements sociaux. Il vous est ainsi aujourd'hui proposé de poursuivre ces orientations en permettant la réalisation de logements sociaux au sein de l'ensemble immobilier Lyautey-Suchet-Auteuil-Tolstoï situé dans le 16^{ème} arrondissement, arrondissement en net déficit en logement social.

Cet ensemble immobilier est composé de deux copropriétés, constituées au cours des années 1970, et régi par deux règlements :

- un règlement de copropriété du 11 octobre 1978 concernant les 92-100-108-116 boulevard Suchet / 1-9-17-25 avenue du Maréchal Lyautey / 1 square Tolstoï et 2 square Alfred Capus. Ce règlement a fait l'objet de modificatifs en date des 7 juin 1993, 4 janvier 1996 et 13 février 2002 ;
- un règlement de copropriété des 31 juillet et 3 août 1979 portant sur les 118-126-132-138-144 boulevard Suchet, 27-33-41-47-53 avenue du Maréchal Lyautey / 2 square de la Porte d'Auteuil et 1 square Alfred Capus.

Les logements de cet ensemble immobilier ont fait l'objet d'une politique municipale de cessions avec deux orientations successives :

- vente des logements vacants : par délibération du 4 juillet 1977, une vente des appartements au fur et à mesure des vacances a été autorisée, afin de constituer, avec le produit de ces ventes, un fonds destiné à acquérir des terrains pour y réaliser des logements sociaux ;
- vente des logements occupés aux locataires : à compter de 2002, le processus de cession a été élargi aux logements occupés avec la vente aux occupants. Un congé pour vente était délivré et, à défaut d'accord de l'occupant sur l'offre de vente au prix de marché, le logement libéré était vendu par adjudication publique.

Les locataires bénéficiant d'une protection au titre des accords collectifs de location du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005, ont vu leurs baux renouvelés et ont pu, par conséquent, se maintenir dans les lieux.

Aujourd'hui, le groupe immobilier Lyautey-Suchet-Auteuil-Tolstoï comprend 118 lots appartenant à la Ville de Paris, soit 46 logements, 9 chambres et 63 caves, et actuellement :

- 35 logements et chambres sont occupés par des locataires bénéficiant d'un droit au maintien dans les lieux ;
- 14 logements et chambres sont libres d'occupation ;
- 5 logements et chambres sont occupés sans droit ni titre, dont deux font l'objet d'une procédure d'expulsion en cours ;
- 1 logement est occupé par un locataire qui a bénéficié du transfert du droit au bail du précédent locataire en titre, sans pour autant bénéficier d'un droit au maintien dans les lieux au titre des accords collectifs ;

Conformément aux orientations approuvées par le Conseil du Patrimoine dans son avis du 7 janvier 2009 et aux recommandations de la Mission d'information et d'évaluation dans son rapport sur la politique immobilière de la collectivité parisienne de mars 2013, il est envisagé de céder ces logements à un bailleur social.

Compte tenu des acquisitions de logements dans le secteur diffus qu'elle effectue, la SIEMP dispose d'une expertise en matière de gestion de logements en copropriété. Elle a de ce fait été désignée pour l'acquisition de lots appartenant à la Ville dans cet ensemble immobilier et leur conventionnement en logement social. Les principales caractéristiques des lots à céder figurent en annexe à la présente délibération. Le prix de cession serait fixé à 3.500 €/m² habitable (hors caves).

L'un des logements vacants situé au 33, avenue du Maréchal Lyautey (lot 365) ayant été libéré à la suite d'un congé pour vendre, délivré pour le 30 juin 2011, ne pourra pas être cédé à la SIEMP et sera, par conséquent vendu, avec la cave (lot 344) comprise dans l'assiette du bail, selon les modalités habituelles par voie d'adjudication, aux prix et conditions du congé.

Par avis du 10 août 2015, France Domaine a estimé que la valeur de marché de ces lots de copropriété ressortait à un montant de 7.500 euros/m². S'agissant d'un projet de logement social, France Domaine n'émet pas d'objection au prix de vente proposé de 3.500 euros/m², pour un montant total prévisionnel de 13.328.105 euros, détaillé en annexe à la présente délibération.

La différence entre ce montant total et la valeur de marché, soit 15.232.120 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.

Je vous propose donc :

- de m'autoriser à céder à la SIEMP, dans les conditions prévues en annexe à la délibération, les lots de copropriété de l'ensemble immobilier Lyautey-Suchet-Auteuil-Tolstoï, au prix forfaitaire de 3.500 euros/m², soit un prix global prévisionnel de 13.328.105 euros, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux ;
- de m'autoriser à signer tous les actes, à constituer et à consentir toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération ;

- d'autoriser la SIEMP à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de programme projeté.

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

La Maire de Paris

2015 DU 170 Cession à la SIEMP de 116 lots de copropriété (45 logements, 9 chambres et 62 caves) dans l'ensemble immobilier Lyautey-Suchet-Auteuil-Tolstoï (16e).

Le Conseil de Paris
Siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2254-1 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 DLH 2011 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 délibération du Conseil de Paris 2015 DLH 19 des 9 et 10 février 2015 modifiant le programme local de l'habitat ;

Vu la lettre de l'Adjoint à la Maire de Paris chargé du logement et de l'hébergement d'urgence en date du 31 juillet 2015 désignant la SIEMP comme acquéreur potentiel des lots de copropriété dans l'ensemble immobilier Lyautey-Suchet-Auteuil-Tolstoï (16^e) ;

Vu l'avis de France Domaine du 10 août 2015 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Madame la Maire de Paris lui propose de céder à la SIEMP 116 lots de copropriété (45 logements, 9 chambres et 62 caves) dans l'ensemble immobilier Lyautey-Suchet-Auteuil-Tolstoï (16e) aux conditions mentionnés en annexe en vue de lui permettre d'y réaliser des logements sociaux ;

Vu l'avis de M. le Maire du 16e arrondissement en date du _____ 2015 ;

Vu l'avis du Conseil du 16e arrondissement en date du _____ 2015 ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à procéder à la cession à la SIEMP de 116 lots de copropriété (45 logements, 9 chambres et 62 caves) dans l'ensemble immobilier Lyautey-Suchet-Auteuil-Tolstoï (16e) aux conditions prévues en annexe à la présente délibération, en vue de lui permettre de réaliser des logements sociaux.

Article 2 : La recette d'un montant total prévisionnel de 13.328.105 € suivant détail fourni en annexe à la présente délibération sera constatée sur la fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2015 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 consentir et à constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération.

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