



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 241- Réalisation, 16, rue Visconti (6e) d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement PLA I par AXIMO – Subvention (42 102 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a cédé deux lots de copropriété, dont elle était propriétaire, à AXIMO par acte notarié le 4 décembre 2024, au sein d'une copropriété située au 16 rue Visconti (6e).

AXIMO y réalisera un programme d'acquisition-amélioration comportant 1 logement PLA I, après regroupement des deux lots, aujourd'hui occupés. L'immeuble se situe en zone de déficit en logement social.

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

Les lots acquis sont situés au premier étage d'un immeuble à R+1 de la copropriété, lequel est situé sur cour.

L'immeuble est inscrit au périmètre de protection de monuments historiques et au périmètre de site inscrit.

Le logement pourra faire l'objet d'un programme de réhabilitation thermique ultérieur afin d'atteindre des performances énergétiques attendues par le Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris. Dans cette attente, des travaux de restructuration et de remise en état à la relocation seront menés.

2°) Description du programme de logements

Le programme comportera un logement PLA I de type T2 d'une surface utile totale de 42,9 m².

Le loyer mensuel moyen de ce logement est calculé sur la base réglementaire de 6,93 euros/m² utile en valeur janvier 2025.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 171 740 euros (soit 4 003 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I
Charge foncière	145 340
Travaux	26 400
TOTAL	171 740

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I
Prêt CDC (40 ans)	21 127
Prêt foncier CDC (50 ans)	31 337
Subvention État	60 000
Subvention Ville de Paris	42 102
Fonds propres	17 174
TOTAL	171 740

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, 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'Habitation, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA I.

En contrepartie de sa participation et de sa garantie des emprunts, la Ville sera réservataire de ce logement PLA I.

Ce droit de réservation fera l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.
En cas de modification du nombre de logements sociaux intégrés dans le programme, le droit de réservation accordé à la Ville de Paris ne pourra être inférieur à 50 % du nombre final total de logements.

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 de 42 102 euros ainsi que d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA I à souscrire par AXIMO pour le financement de la création de ce logement.

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

La Maire de Paris

2025 DLH 241 - 1 Réalisation, 16 rue Visconti (6e) d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement PLA I par AXIMO - Subvention (42 102 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-amélioration d'un logement PLA I à réaliser par AXIMO au 16, rue Visconti (6e) ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 16, rue Visconti (6e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 1 logement PLA I par AXIMO.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, AXIMO bénéficiera d'une subvention d'un montant maximum global de 42 102 euros. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'elle représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération. Cette dépense sera inscrite au budget d'investissement de la Ville de Paris pour l'exercice 2025, sous réserve de la disponibilité des crédits.

Article 3 : 1 logement sera réservé à un candidat locataire désigné par la Ville de Paris pour une durée de 55 ans. Ce droit de réservation fera l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur. En cas d'évolution du programme, le droit de réservation accordé à la Ville de Paris ne pourra être inférieur à 50 % du nombre final total de logements.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec AXIMO la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice du droit de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 55 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2025 DLH 241 - 2 Réalisation, 16 rue Visconti (6e) d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement PLA I par AXIMO - Garantie des prêts PLAI par la Ville de Paris (52 464 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de prêts PLA I à contracter par AXIMO en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement PLA I à réaliser au 16 rue Visconti (6e) ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, à hauteur de 100% pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI, à souscrire par AXIMO auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création d'un logement PLAI situé 16 rue Visconti (6e). La garantie de la Ville de Paris est accordée à hauteur de la somme en principal de 21 127 euros, augmentée des intérêts, des intérêts de retard et s'il y a lieu, des indemnités de remboursement anticipé. Les caractéristiques principales de cette ligne de prêt sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 21 127 euros
Durée totale	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0.2% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLAI travaux est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, à hauteur de 100% pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI foncier à souscrire par AXIMO auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création d'un logement PLAI situé 16 rue Visconti (6e). La garantie de la Ville de Paris est accordée à hauteur de la somme en principal de 31 337 euros, augmentée des intérêts, des intérêts de retard et s'il y a lieu, des indemnités de remboursement anticipé. Les caractéristiques principales de cette ligne de prêt sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 31 337 euros
-------------------------	------------------------------

Durée totale	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0.2% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLAI foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où AXIMO, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités de remboursement anticipé éventuellement dues,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable avec l'organisme défaillant.

Article 4 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront financées le cas échéant par prélèvement sur les ressources générales du budget de la Ville, sans que celle-ci ne puisse exciper de leur insuffisance pour en refuser ou en retarder le paiement.

Article 5 : Les conditions et les montants définitifs du contrat d'emprunts seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

Article 6 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec AXIMO la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.