



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 189- Réalisation, 164 boulevard Diderot (12^e) d'un programme de construction de 17 logements sociaux (7 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Subvention (1 289 919 €).

PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'un bail emphytéotique signé avec la Ville de Paris le 16 janvier 2019, Paris Habitat propose de réaliser un programme de création de logements sociaux au 164 boulevard Diderot (12^e).

Situé en zone de déficit en logement social, le programme comportera des catégories de logements sociaux diversifiées (7 PLA I, dont 1 PLAI adapté, 5 PLUS et 5 PLS) et deux commerces. Le programme sera particulièrement vertueux du point de vue des performances énergétiques et environnementales visées.

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 bâtiment a été édifié au début du 20^{ème} siècle. Il est de construction légère, de type industriel composé d'une façade principale en maçonnerie de briques pleine. Situé à proximité de la place de la Nation, il est occupé actuellement par une salle de sport et se compose de deux étages.

Paris Habitat va procéder à une réhabilitation lourde et ajouter 3 étages supplémentaires au bâtiment existant afin de créer 17 logements sociaux et deux commerces.

2°) Démarche développement durable du projet

Le projet sera particulièrement ambitieux du point de vue de la performance environnementale, et privilégiera le recours à des matériaux biosourcés :

➤ Pour la partie réhabilitée :

Le projet devra être labellisé Effinergie Basse consommation Bas carbone et obtenir une certification NF Habitat HQE Paris profil bas carbone.

A ce stade, le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur partielle, la pose de nouvelles menuiseries bois ainsi que la récupération de chaleur sur eaux usées.

➤ Pour la partie nouvelle :

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²SHONRT/an, avoir un Bbio inférieur de 30% à la RT 2012, et un label Effinergie BEPOS. Le projet devra obtenir une certification NF HABITAT HQE PARIS profil « bas carbone » et vise, en complément, l'obtention du label « bâtiment biosourcé - niveau 3 ».

Paris Habitat prévoit de végétaliser le toit, sous réserve de confirmation de la faisabilité technique de ce projet par les études.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 7 logements PLA I, d'une surface utile totale de 565,01 m², se décomposant en :
 - 1 T2 d'une surface de 55 m² ;
 - 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 70 m² ;
 - 1 T4 d'une surface de 88 m² ;
 - 2 T5 d'une surface moyenne d'environ 107 m².

Un PLAI sera fléché en tant que « PLAI-adapté ». Ce logement sera ainsi destiné à loger des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi qu'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,22 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

- 5 logements PLUS, d'une surface utile totale de 430,41 m², se décomposant en :

- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 74 m² ;
- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 88 m² ;
- 1 T5 d'une surface de 107 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,99 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

- 5 logements PLS, d'une surface utile totale de 340,345 m², se décomposant en :
 - 1 T2 d'une surface de 56 m² ;
 - 4 T3 d'une surface moyenne d'environ 71 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,63 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

- 2 commerces, d'une surface utile totale d'environ 186 m², dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 25 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 7 507 431 euros dont 6 405 637 pour la partie logements (soit 4 795 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'acti- vités	TOTAL Opération
Charge foncière	668 552	516 501	408 440	1 593 493	494 997	2 088 490
Travaux	1 587 80 6	1 261 1 41	997 243	3 846 190	488 591	4 334 781
Honoraires/Dive rs	382 966	325 043	257 945	965 954	118 206	1 084 160
TOTAL	2 639 32 4	2 102 6 85	1 663 6 28	6 405 637	1 101 79 4	7 507 431

2°) Le financement

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'acti- vités	TOTAL Opératio n
Prêt travaux	994 557	916 520	811 884	2 165 252	-	2 165 25

(40 ans)						2
Prêt foncier (60 ans)	471 020	358 811	-	1 387 540	-	1 387 540
Prêt Employeurs sur le programme	50 000	50 000	50 000	150 000	-	150 000
Subvention Action logement	49 000	12 500	-	61 500	-	61 500
Subvention principale Etat	230 827	69 464	-	300 291	-	300 291
Prime d'insertion	184 662	-	-	184 662	-	184 662
Subvention Etat PLAI adaptés	18 630	-	-	18 630	-	18 630
Prêt employeurs convention de parc	50 000	50 000	-	100 000	-	100 000
Subvention Ville de Paris	331 403	355 802	602 714	1 289 919		1 289 919
Fonds propres	226 805	240 665	159 426	626 896	-	626 896
Autres (intérêts de préfinancement)	32 420	48 923	39 604	120 947	-	120 947
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	1 101 793	1 101 793
TOTAL	2 639 324	2 102 685	1 663 628	6 405 637	1 101 793	7 507 430

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 du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 5 logements (2 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) ;

- Employeurs : 3 droits uniques de réservation (1 PLA I - 1 PLUS - 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 9 logements (4 PLA I - 2 PLUS - 3 PLS)

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 1 289 919 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Paris Habitat pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2021 DLH 189 - 1 Réalisation, 164 boulevard Diderot (12^e) d'un programme de construction de 17 logements sociaux (7 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Subvention (1 289 919 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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 de construction de 17 logements sociaux (7 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) à réaliser par Paris Habitat au 164 boulevard Diderot (12^e);

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 164 boulevard Diderot (12^e) du programme de construction comportant 17 logements sociaux (7 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, Paris Habitat bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 289 919 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2021 et suivants.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance environnementale et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 9 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat 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 des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 65 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.

2021 DLH 189 - 2 Réalisation, 164 boulevard Diderot (12^e) d'un programme de construction de 17 logements sociaux (7 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville (2 740 908 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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 PLAI-PLUS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme de construction de 17 logements sociaux (7 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) à réaliser au 164 boulevard Diderot (12^e);

Vu l'avis du Conseil du 12^e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5^e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLAI situés 164 boulevard Diderot (12^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 994 557 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 2 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, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI foncier à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLAI situés 164 boulevard Diderot (12^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 471 020 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 ans 2 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 0.15% <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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 164 boulevard Diderot (12^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 916 520 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 2 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 0.6% <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 PLUS 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 4 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS foncier à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 164 boulevard Diderot (12^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 358 811 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 ans 2 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 0.15% <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 PLUS 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 5 : Au cas où Paris Habitat, 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 des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, 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 l'organisme défaillant.

Article 6 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 7 : 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, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 8 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2021 DLH 189 - 3 Réalisation, 164 boulevard Diderot (12^e) d'un programme de construction de 17 logements sociaux (7 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville (811 884 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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 PLS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme de construction de 17 logements sociaux (7 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) à réaliser au 164 boulevard Diderot (12^e);

Vu l'avis du Conseil du 12^e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5^e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS, à souscrire par Paris Habitat auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de 5 logements PLS situés 164 boulevard Diderot (12^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 811 884 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 2 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 1.11% <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 PLS 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 : Au cas où Paris Habitat, 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 du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, 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 l'organisme défaillant.

Article 3 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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