



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 325 - Réalisation, 20 rue de Wattignies (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 23 logements sociaux (7 PLA I - 9 PLUS - 7 PLS) par la RIVP - Subvention (709 741 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est propriétaire depuis le 12 août 2021 de l'immeuble situé au 20 rue de Wattignies (12e). Elle propose d'y réaliser un programme d'acquisition-amélioration. Celui-ci comportera 7 PLA I adaptés - 9 PLUS - 7 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

L'immeuble de 5 étages avec combles, construit au début des années 1900 et situé en zone de déficit en logement social, présente une façade sur rue de belle qualité, en pierre enduite ornementée, empruntant certains éléments de l'architecture classique ainsi qu'une façade sur courette en plâtre peint. La toiture avec brisis est en zinc. Au rez-de-chaussée, trois commerces surplombent le sous-sol de caves..

Le projet prévoit globalement le ravalement de la façade, le changement des menuiseries simple vitrage, et la réalisation d'une isolation de la façade sur cour.

Sont par ailleurs envisagés :

- La rénovation des parties communes et de la cage d'escalier avec l'installation d'un système de désenfumage ;
- La révision du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans les logements ;
- L'amélioration de la ventilation des logements.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

7 logements T1 en PLA I adaptés , d'une surface utile totale de 203,4 m², d'une surface moyenne d'environ 29 m²

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

Les PLAI adaptés seront destinés 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.

9 logements T1 en PLUS, d'une surface utile totale de 262,93 m², d'une surface moyenne d'environ 29 m²

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

7 logements T1 en PLS, d'une surface utile totale de 216,11 m², d'une surface moyenne d'environ 31 m²

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

3 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 119 m² dont le bail en cours se poursuivrait et dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle moyenne d'environ 20 euros/m²

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logement s	Locaux d'activité s	TOTAL Opératio n
Charge foncière	1 303 222	1 684 642	1 389 660	4 377 524	751 664	5 129 188
Travaux	235 622	304 582	261 023	801 227	130 665	931 892
Honoraires/Diver s	131 666	170 201	123 962	425 829	93 826	519 655
TOTAL	1 670 510	2 159 425	1 774 645	5 604 580	976 155	6 580 735

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logement s	Locaux d'activité s	TOTAL Opératio n
Prêt travaux (40 ans)	193 415	275 403	345 552	814 370	-	814 370

Prêt foncier (60 ans)	526 610	680 735	559 517	1 766 862	-	1 766 862
Prêt complémentaire	-	-	245 126	245 126	-	245 126
Subvention Ministères	-	180 000	60 000	240 000	-	240 000
Subvention principale État	112 435	87 018	-	199 453	-	199 453
Prime d'insertion	89 948	-	-	89 948	-	89 948
Subvention foncière État	101 700	131 465	108 055	341 220	-	341 220
Subvention État PLAI adaptés	97 860	-	-	97 860	-	97 860
Subvention Ville de Paris	220 689	380 997	108 055	709 741	-	709 741
Fonds propres	327 853	423 807	348 339	1 100 000	-	1 100 000
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	976 155	976 155
TOTAL	1 670 510	2 159 425	1 774 645	5 604 580	976 155	6 580 735

3°) Les droits de réservation

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 : 7 logements (3 PLA I adaptés - 2 PLUS - 2 PLS) ;

Ministères : 4 logements (3 PLUS - 1 PLS)

Ville de Paris : 12 logements (4 PLA I adaptés - 4 PLUS - 4 PLS)

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la RIVP une subvention d'un montant maximum de 709 741 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2021 DLH 325 - 1 Réalisation, 20 rue de Wattignies (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 23 logements sociaux (7 PLA I - 9 PLUS - 7 PLS) par la RIVP - Subvention (709 741 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 d'acquisition-amélioration de 23 logements sociaux (7 PLA I adaptés - 9 PLUS et 7 PLS) à réaliser par la RIVP au 20 rue de Wattignies (12e);

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 20 rue de Wattignies (12e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 23 logements sociaux (7 PLA I adaptés - 9 PLUS - 7 PLS) par la RIVP.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 709 741 euros ; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 12 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP 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 325 - 2 Réalisation, 20 rue de Wattignies (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 23 logements sociaux (7 PLA I - 9 PLUS - 7 PLS) par la RIVP - Garantie des prêts par la Ville (1 676 163 euros pour les PLA I et les PLUS)

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 PLA I-PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 23 logements sociaux (7 PLA I adaptés - 9 PLUS - 7 PLS) à réaliser au 20 rue de Wattignies (12e);

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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLA I travaux, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLA I adaptés situés 20 rue de Wattignies (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLA I
Montant	193 415 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
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 PLA I 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 PLA I foncier à souscrire par la RIVP auprès de

la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLAI adaptés situés 20 rue de Wattignies (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	526 610 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
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 0.52% <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 travaux, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 9 logements PLUS situés 20 rue de Wattignies (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	275 403 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 9 logements PLUS situés 20 rue de Wattignies (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	680 735 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
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 0.52 % <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 la RIVP, 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 son 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 les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

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 325 - 3 Réalisation, 20 rue de Wattignies (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 23 logements sociaux (7 PLA I - 9 PLUS - 7 PLS) par la RIVP - Garantie des prêts PLS par la Ville (1 150 195 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 la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 23 logements sociaux (7 PLA I adaptés - 9 PLUS - 7 PLS) à réaliser au 20 rue de Wattignies (12e);

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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS travaux, à souscrire par la RIVP auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de 7 logements PLS situés 20 rue de Wattignies (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	345 552 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS foncier, à souscrire par la RIVP auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de 7 logements PLS situés 20 rue de Wattignies (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS foncier
Montant	559 517 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
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 0,52 % <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 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 PLS complémentaire, à souscrire par auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de logements PLS situés 20 rue de Wattignies (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS complémentaire
Montant	245 126 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
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 complémentaire 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 : Au cas où la RIVP, 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 5 : 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 6 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris aux contrats d'emprunts concernés par les garanties visées aux articles 1, 2 et 3 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 7 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels