



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 266 - Réalisation, 3, rue Dagorno (12e) d'un programme de construction de 10 logements sociaux (5 PLA I - 5 PLUS) par la RIVP – Subvention (840 862 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite de la conclusion d'un bail emphytéotique en 2016 entre la Ville de Paris et la RIVP, celle-ci propose de réaliser un programme de « déconstruction-reconstruction » au 3, rue Dagorno (12e) comportant 5 logements PLAI et 5 ateliers d'artiste PLUS.

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

Situé dans le quartier de Bel Air du 12^{ème} arrondissement et construit en 1940, le bâtiment existant en R+3 à usage de bureaux sera remplacé par un bâtiment mieux intégré dans l'espace urbain avec une architecture adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du terrain permettant de maximiser les apports d'énergie naturelle grâce à une cour intérieure et des baies vitrées élargies au maximum côté rue. Elevé en R+5 pour se raccrocher aux héberges, il sera compact avec des façades simples et très lumineuses. Tous les logements bénéficieront d'une double ou triple orientation selon la typologie. La toiture terrasse sera végétalisée, ce qui assurera une bonne gestion des eaux de pluie, et accueillera par ailleurs des panneaux solaires.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet, particulièrement vertueux du point de vue de l'utilisation de matériaux bas carbone, sera labellisé EFFINERGIE et Bâtiment Biosourcé de niveau 3 et certifié NF Habitat HQE Paris.

L'immeuble sera en effet en structure poteaux poutre bois et doté de balcons en structure bois. Les menuiseries seront également en bois, les isolants en matériaux biosourcés et la façade en parpaing de chanvre. Il est également prévu la pose de linoleum pour le revêtement des sols.

Des panneaux solaires thermiques seront installés ainsi qu'un système de récupération de chaleur sur eaux usées. La désimperméabilisation de la parcelle actuelle totalement construite permettra la création d'un jardin favorisant le rafraîchissement de la parcelle l'été.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

5 logements PLAI, d'une surface utile totale de 194 m², se décomposant en :

4 T1bis d'une surface moyenne d'environ 32 m² ;

1 T3 d'une surface moyenne d'environ 67 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

5 logements PLUS, d'une surface utile totale de 299,8 m², se décomposant en :

1 T1bis d'une surface moyenne d'environ 32 m² ;

4 T3 d'une surface moyenne d'environ 67 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

1 local d'activité, d'une surface utile d'environ 66 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 23 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 648 792 euros dont 3 284 346 euros pour la partie logements (soit 6 651 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	166 907	267 935	434 842	48 498	483 340
Travaux	821 678	1 323 951	2 145 629	237 567	2 383 196

Honoraires/Divers	301 741	402 134	703 876	78 381	782 256
TOTAL	1 290 326	1 994 020	3 284 346	364 446	3 648 792

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt travaux	526 015	1 142 803	1 668 818	0	1 668 818
Prêt foncier	100 051	154 615	254 666	0	254 666
Subvention ministères	120 000	0	120 000	0	120 000
Subvention état	300 000	100 000	400 000	0	400 000
Subvention Ville de Paris	244 260	596 602	840 862	0	840 862
Prêt bancaire	0	0	0	364 446	364 446
TOTAL	1 290 326	1 994 020	3 284 346	364 446	3 648 792

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 PLAI.

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

Préfecture de Paris : 3 logements (3 PLAI) ;

Employeurs : 2 logements (2 PLAI) ;

Ville de Paris : 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 la RIVP une subvention d'un montant maximum de 840 862 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

2022 DLH 266 - 1 Réalisation, 3, rue Dagonno (12e) d'un programme de construction de 10 logements sociaux (5 PLAI - 5 PLUS) par la RIVP - Subvention (840 862 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 10 logements sociaux (5 PLAI - 5 PLUS) à réaliser par la RIVP au 3, rue Dagonno (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 3, rue Dagonno (12e) du programme de construction comportant 10 logements sociaux (5 PLAI - 5 PLUS) 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 840 862 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 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 : 5 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 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.

2022 DLH 266 - 2 Réalisation, 3, rue Dagorno (12e) d'un programme de construction de 10 logements sociaux (5 PLAI - 5 PLUS) par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 923 484 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 et PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme de construction de 10 logements sociaux (5 PLAI - 5 PLUS) à réaliser au 3, rue Dagorno (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 PLAI, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLAI situés 3, rue Dagorno (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 526 015 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 PLAI 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLAI situés 3, rue Dagorno (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 100 051 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 0.29% <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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 3, rue Dagorno (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 1 142 803 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 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 Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 3, rue Dagorno (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 154 615 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 0.29% <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, au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP 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.