



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 348 - Réalisation, 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 3 PLS) par Paris Habitat - Subvention (632 980 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a préempté un immeuble libre de toute occupation situé 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e) et a décidé de le céder à Paris Habitat aux termes de la délibération 2022 DLH 218 en date des 22 et 23 mars 2022, en vue d'y réaliser un programme d'acquisition amélioration comportant 4 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 3 logements 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

Situé en zone de déficit en logement social, l'immeuble de structure multiple (bois, métal et remplissage plâtre) se développe sur 6 étages et un niveau de sous-sol et comporte 13 logements ainsi que deux locaux commerciaux à rez-de-chaussée, dont un vacant. Il dispose de deux ailes sur cour en R+1 et R+4. Sa façade enduite sur rue est ponctuée par cinq travées de fenêtres et rythmée par diverses modénatures alors que sa façade sur cour, plus simple présente de manière disparate des fenêtres à simple vitrage et menuiserie en bois. L'accès à l'immeuble par un couloir unique est sous-dimensionné au vu de l'importance de la circulation des logements du 88 et du 88 bis.

Le programme de travaux aura pour objectif de rénover l'immeuble en améliorant les performances thermiques du bâti. Il permettra de reconfigurer les logements et d'aménager le couloir grevé d'une servitude de passage au bénéfice des deux immeubles situés à l'arrière de la parcelle.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 80 kWh/m²SHONRT/an ou un gain énergétique

de 60%, être labellisé Effinergie Basse consommation et obtenir une certification NF Habitat HQE

Le programme de travaux prévoit notamment :

- L'isolation thermique par l'extérieur de la façade sur cour,
- Le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations,
- La révision et l'isolation de la toiture et création d'une trappe de désenfumage,
- La réfection du hall d'entrée,
- La rénovation des caves,
- Le déplombage et désamiantage du bâti,
- Le ravalement de la façade sur rue,
- La réhabilitation des logements (cloisonnement, réfection complète des pièces sèches et des pièces humides).

Le projet prévoit par ailleurs des actions en faveur de l'économie circulaire comme notamment :

- La mise en place d'un diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment sera étudié,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage sera également étudié.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

4 logements PLA I, d'une surface utile totale de 150 m², se décomposant en :

3 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²

1 T2 d'une surface d'environ 46 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 179,5 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface d'environ 30 m²

3 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²

1 T2 d'une surface d'environ 46 m²

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

3 logements PLS, d'une surface utile totale de 99,5 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface d'environ 30 m²

2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m² utile en valeur janvier 2022

2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 70 m² dont le bail en cours se poursuivrait sur la base d'un loyer mensuel s'élevant à 18,3 euros/m²

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 041 087 euros dont 2 835 209 pour la partie logements (soit 6 609 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	276 214	330 536	183 384	790 134	124 364	914 498
Travaux	534 966	640 176	369 997	1 545 139	60 368	1 605 507
Honoraires/Divers s	165 025	206 594	128 317	499 936	21 146	521 082
TOTAL	976 205	1 177 306	681 698	2 835 209	205 878	3 041 087

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logement s Sociaux	Locaux d'activité s	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	158 214	274 017	328 851	761 082	-	761 082
Prêt foncier CDC (60 ans)	267 769	320 431	-	588 200	-	588 200
Prêt PLS complémentaire	-	-	181 379	181 379	-	181 379
Prêt Action Logement	50 000	50 000	-	100 000	-	100 000
Subvention Action Logement	28 000	12 500	-	40 500	-	40 500
Subvention principale Etat	240 000	100 000	-	340 000	-	340 000
Subvention Ville de Paris	174 000	341 570	117 410	632 980	-	632 980
Fonds propres	48 602	58 162	32 401	139 165	-	139 165
Autres (intérêts de préfinancement)	9 620	20 626	21 657	51 903	-	51 903
Prêt bancaire	-	-	-	-	205 878	205 878
TOTAL	976 205	1 177 306	681 698	2 835 209	205 878	3 041 087

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 cofinanceurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 4 logements (1 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) ;

Employeurs : 2 logements (1 PLA I - 1 PLUS) ;

Ville de Paris : 6 logements (2 PLA I - 2 PLUS - 2 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 632 980 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par Paris Habitat pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 348 - 1 Réalisation, 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 3 PLS) par Paris Habitat - Subvention (632 980 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 12 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 3 PLS) à réaliser par Paris Habitat au 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (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 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 12 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 3 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 632 980 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 3 : Le projet s'inscrit dans une démarche « bâtiments durables » avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Article 4 : 6 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.

2022 DLH 348 - 2 Réalisation, 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 3 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 020 431 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 des prêts PLAI-PLUS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 3 PLS) à réaliser au 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 4 logements sociaux PLAI situés 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	158 214 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% 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%

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 Consignations, destiné à financer la création de 4 logements sociaux PLAI situés 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	267 769 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de	24 mois

préfinancement	
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 0.5% 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%

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 Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	274 017 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% 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%

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 Consignations, destiné à financer la création de 5 logements sociaux PLUS situés 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 320 431 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 0.5% 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%

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 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 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.

2022 DLH 348 - 3 Réalisation, 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 3 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (510 230 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 d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 3 PLS) à réaliser au 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (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, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 3 logements sociaux PLS situés 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	328 851 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% 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%

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 complémentaire, à souscrire par auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 3 logements sociaux PLS situés 88 et 88 bis, avenue de Saint-Mandé (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS complémentaire
Montant	181 379 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% 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%

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 3 : 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 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 4 : 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 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris aux contrats d'emprunts concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels