



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 236 - Réalisation, 23, boulevard Sault (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (12 PLAI - 8 PLUS) par la RIVP - Subvention (2 825 802 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à l'exercice par la Ville de son droit de préemption, et après signature d'un bail emphytéotique avec cette dernière, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 23, boulevard Sault (12e). Celui-ci comportera 12 PLAI et 8 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

Le bien immobilier est composé d'un immeuble datant du début du XXème siècle, élevé en R+7 sur un niveau de sous-sol de caves. Un commerce se trouve au RDC. Il est composé de 18 logements et 4 chambres.

Le projet consiste en la création de 20 logements sociaux (dont le regroupement des 4 chambres en deux T1) ainsi qu'en une rénovation de l'immeuble.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre un gain énergétique de 40 %, obtenir une certification NF Habitat Paris et réaliser un bouquet de travaux cohérent au regard des contraintes techniques et patrimoniales.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- la pose d'ITE et ravalement des façades sur cour
- le remplacement ECS et chauffage individuel
- la pose d'occultations sur cours
- le remplacement des persiennes métalliques sur rue
- le remplacement des menuiseries.

Le projet prévoit de mener un diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment (complémentaire au diagnostic PEMD).

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

12 logements PLAI, d'une surface utile totale de 551,6 m², se décomposant en :

3 T1 d'une surface moyenne d'environ 19 m²

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 29 m²

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 62 m²

3 T4 d'une surface moyenne d'environ 74 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,48 euros/m² utile en valeur janvier 2023.

8 logements PLUS, d'une surface utile totale de 474,75 m², se décomposant en :

1 T2 d'une surface d'environ 23 m²

4 T3 d'une surface moyenne d'environ 57 m²

3 T4 d'une surface moyenne d'environ 75 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,27 euros/m² utile en valeur janvier 2023.

1 local d'activités, d'une surface utile d'environ 24,7 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 21,40 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 6 190 563 euros dont 6 047 835 € pour la partie logements sociaux (soit 5 893 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	2 010 382	1 713 414	3 723 796	89 477	3 813 274
Travaux	923 819	787 355	1 711 174	39 034	1 750 208
Honoraires/Divers s	330 870	281 995	612 865	14 216	627 081
TOTAL	3 265 071	2 782 764	6 047 835	142 727	6 190 563

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	726 419	812 610	1 539 029		1 539 029
Prêt foncier CDC (60 ans)	679 812	579 393	1 259 205		1 259 205
Subvention Ministères	120 000	60 000	180 000		180 000
Subvention ANRU	208 800		208 800		208 800
Subvention Ville de Paris (hors Îlots de fraîcheur)	1 530 041	1 295 761	2 825 802		2 825 802
Fonds propres		35 000	35 000		35 000
Prêt bancaire commerces				142 727	142 727
TOTAL	3 265 072	2 782 764	6 047 836	142 727	6 190 563

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-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 6 logements (3 PLAI - 3 PLUS) ;

Ministères : 3 logements (3 PLAI)

Ville de Paris : 11 logements (6 PLAI - 5 PLUS)

En cas de modification du nombre de logements sociaux intégrés dans le programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre total final 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 la RIVP une subvention d'un montant maximum de 2 825 802 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

2023 DLH 236 - 1 Réalisation, 23, boulevard Soult (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (12 PLAI - 8 PLUS) par la RIVP - Subvention (2 825 802 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 20 logements sociaux (12 PLAI - 8 PLUS) à réaliser par la RIVP au 23, boulevard Soult (12e);

Vu l'avis du Conseil du 12e 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 23, boulevard Soult (12e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 20 logements sociaux (12 PLAI - 8 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 2 825 802 euros. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'il représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération.

Cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2023 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 : 11 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans. En cas de modification du nombre de logements sociaux du programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % de nombre total de logements.

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.

2023 DLH 236 - 2 Réalisation, 23, boulevard Soult (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (12 PLAI - 8 PLUS) par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (2 798 234 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 la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (12 PLAI - 8 PLUS) à réaliser au 23, boulevard Soult (12e);

Vu l'avis du Conseil du 12e 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, 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 12 logements PLAI situés 23, boulevard Soult (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 726 419 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 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 12 logements PLAI situés 23, boulevard Soult (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 679 812 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 ans 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 0,17% <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 8 logements PLUS situés 23, boulevard Soult (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 812 610 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 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 8 logements PLUS situés 23, boulevard Soult (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 579 393 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 ans 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 0,17 % <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 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.