



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 229 - Réalisation, 25 - 31 Avenue Arnold Netter d'un programme d'acquisition-amélioration de 154 logements sociaux (54 PLA I - 44 PLUS - 56 PLS) par la RIVP - Subvention 34 784 570 euros

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 25 - 31 Avenue Arnold Netter (12^e). Celui-ci comportera 54 PLA I - 44 PLUS - 56 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

Il s'agit d'un bâtiment construit dans les années 1960, élevé sur 10 et 12 niveaux auxquels s'ajoutent deux niveaux en infrastructure. Le RDC est constitué de deux commerces et d'un bureau.

L'ensemble immobilier est composé de 156 appartements dont deux loges de gardien avec leurs logements de fonction, de deux commerces et d'un bureau, de 189 emplacements de stationnement et 156 caves.

Le projet permettra de créer 154 logements sociaux. L'opération est située en zone de déficit en logement social.

Trois espaces extérieurs qualitatifs sont présents sur la parcelle :

- Un espace donnant sur l'avenue Arnold Netter d'environ 500 m² ;
- Un second espace donnant sur la rue Mousset Robert d'environ 500 m² également ;
- Un cœur d'ilot d'environ 1000 m².

Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec des volets roulants en PVC. Le chauffage est assuré par CPCU.

Les travaux réalisés seront les suivants :

- A court terme : rénovation des parties communes, mise aux normes des ascenseurs et rénovation des logements récemment libérés ;

- A moyen terme : des travaux de rénovation énergétique et une étude sur la possibilité de réaliser une isolation thermique par l'extérieur sur rue.

2°) Description du programme

Le programme comportera :

- 54 logements PLA I, d'une surface utile totale de 4764,5 m², se décomposant en :
 - 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 25 m²
 - 25 T2 d'une surface moyenne d'environ 69 m²
 - 11 T3 d'une surface moyenne d'environ 94 m²
 - 12 T4 d'une surface moyenne d'environ 128 m²
 - 3 T5 d'une surface moyenne d'environ 133 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile en valeur janvier 2024.

- 44 logements PLUS, d'une surface utile totale de 3132 m², se décomposant en :
 - 5 T1 d'une surface moyenne d'environ 24 m²
 - 19 T2 d'une surface moyenne d'environ 47 m²
 - 8 T3 d'une surface moyenne d'environ 83 m²
 - 8 T4 d'une surface moyenne d'environ 114 m²
 - 4 T5 d'une surface moyenne d'environ 134 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,52 euros/m² utile en valeur janvier 2024.

- 56 logements PLS, d'une surface utile totale de 4549 m², se décomposant en :
 - 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 25 m²
 - 25 T2 d'une surface moyenne d'environ 57 m²
 - 11 T3 d'une surface moyenne d'environ 90 m²
 - 12 T4 d'une surface moyenne d'environ 117 m²
 - 5 T5 d'une surface moyenne d'environ 132 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 14,68 euros/m² utile en valeur janvier 2024

- Trois locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 3872 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 16,2 euros/m² ;
- 104 places de stationnement, qui seraient louées sur la base unitaire de 40 euros par mois.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 113 967 378 euros dont 87 180 064 euros pour la partie logements (soit 7 005 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	29 516 570	19 403 064	28 288 410	77 208 044	23 852 517	101 060 561
Travaux	2 544 463	1 672 633	2 532 999	6 750 095	1 960 026	8 710 121
Honoraires/Divers s	1 225 790	805 787	1 190 348	3 221 925	974 771	4 196 696
TOTAL	33 286 824	21 881 484	32 011 757	87 180 064	26 787 313	113 967 378

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	3 645 518	4 737 558	16 490 548	24 873 624		24 873 624
Prêt foncier CDC (60 ans)	8 016 815	5 269 947	7 654 211	20 940 973		20 940 973
Subvention Ministères	480 000	480 000	780 000	1 740 000		1 740 000
Subvention principale Etat	3 240 000	880 000		4 120 000		4 120 000
Subvention Ville de Paris	17 628 510	10 332 560	6 823 500	34 784 570		34 784 570
Fonds propres	275 981	181 419	263 498	720 898	10 863 000	11 583 898
Prêt bancaire commerces				-	15 924 313	15 924 313
TOTAL	33 286 824	21 881 484	32 011 757	87 180 065	26 787 313	113 967 378

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-financiers, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture : 46 logements (16 PLA I - 17 PLUS - 13 PLS) ;

Ministères : 29 logements (8 PLUS - 21 PLS) ;

Ville de Paris : 79 logements (38 PLA I - 19 PLUS - 22 PLS) ;

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 final total 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 34 784 570 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

2024 DLH 229 – 1 Réalisation, 25 - 31 Avenue Arnold Netter (12^e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 154 logements sociaux (54 PLA I - 44 PLUS - 56 PLS) par la RIVP - Subvention (34 784 570 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 154 logements sociaux (54 PLA I - 44 PLUS - 56 PLS) à réaliser par la RIVP au 25 - 31 Avenue Arnold Netter (12^e) ;

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 25 - 31 Avenue Arnold Netter (12^e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 154 logements sociaux (54 PLA I - 44 PLUS - 56 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 34 784 570 euros. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'elle représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération. Cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2024 et suivants.

Article 3 : 79 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 85 ans. En cas d'évolution du programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de logements.

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 85 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.

2024 DLH 229 - 2 Réalisation, 25 - 31 Avenue Arnold Netter (12^e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 154 logements sociaux (54 PLA I - 44 PLUS - 56 PLS) par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (21 669 838 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

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 154 logements sociaux (54 PLA I - 44 PLUS - 56 PLS) à réaliser au 25 - 31 Avenue Arnold Netter ;

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

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 54 logements PLAI situés 25 - 31 Avenue Arnold Netter (12^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 3 645 518 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 0.4% <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 la RIVP auprès de la Caisse des

Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 54 logements PLAI situés 25 - 31 Avenue Arnold Netter, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 8 016 815 euros
Durée totale	82 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	<i>Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.4%</i> <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 des Consignations, destiné à financer la création de 44 logements PLUS situés 25 - 31 Avenue Arnold Netter, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 4 737 558 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	<i>Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.6%</i> <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 44 logements PLUS situés 25 - 31 Avenue Arnold Netter, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 5 269 947 euros
Durée totale	82 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 0.4% <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 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 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.

2024 DLH 229 - 3 Réalisation, 25 - 31 Avenue Arnold Netter (12^e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 154 logements sociaux (54 PLA I - 44 PLUS - 56 PLS) par la RIVP - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (24 144 759 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

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 154 logements sociaux (54 PLA I - 44 PLUS - 56 PLS) à réaliser au 25 - 31 Avenue Arnold Netter ;

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

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 56 logements PLS situés 25 - 31 Avenue Arnold Netter (12^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 16 490 548 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 de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 56 logements PLS situés 25 - 31 Avenue Arnold Netter, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS foncier 7 654 211 euros
Durée totale	82 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	<i>Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0,4%</i> <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 : 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 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 la RIVP 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