



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 190 - Réalisation 95 rue du Chevaleret (13e) d'un programme de création d'une Résidence sociale comportant 89 logements PLA-I par ADOMA. Subvention (445 000 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

ADOMA est propriétaire depuis le 9 juillet 1968 d'un terrain situé 95 rue du Chevaleret (13e) sur lequel a été édifié un Foyer de Travailleurs Migrants comportant un total de 378 logements se répartissant entre un bâtiment en R+14 et un bâtiment annexe en R+6, situé impasse des Crayons.

En 1994, ADOMA a mené une opération de réhabilitation partielle de l'ensemble concentrant son effort sur la tour principale laquelle comporte désormais 210 studios autonomes, ce qui a permis au foyer d'acquérir le statut de résidence sociale.

Le bâtiment en R+6 comporte toujours 155 chambres de 9 m² avec sanitaires et cuisines partagées ainsi que 13 studios dont 4 pouvant être conservés en l'état. ADOMA souhaite donc le restructurer afin d'améliorer les conditions de confort des résidents en créant 89 logements autonomes, soit une perte de capacité de 75 places.

La Tour principale fera également l'objet de travaux de remise à niveau et de réhabilitation thermique, ces travaux étant portés financièrement en totalité par ADOMA.

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 projet pour lequel un permis de construire sera déposé en Septembre 2023 prévoit la restructuration lourde du bâtiment R+6 et la création d'un accès direct, ce qui permettra d'avoir deux résidences sociales autonomes, la résidence objet de la présente délibération étant renommée « résidence sociale des Crayons », de mieux contrôler les flux de résidents, de faciliter la gestion du site et d'améliorer l'aspect architectural.

Une attention particulière sera portée au développement d'espaces verts dans le cadre du projet de restructuration en tenant compte des contraintes du site.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre d'une démarche « bâtiment durable », l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE.

3°) Description du programme

Ce programme comprend 89 logements PLA-I d'une surface utile totale d'environ 1 780 m², se répartissant en :

- 71 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m² ;
- 5 T1' d'une surface moyenne d'environ 25 m² ;
- 13 T1 bis d'une surface moyenne d'environ 29 m².

La résidence comportera également environ 125 m² de locaux communs.

La redevance mensuelle s'élèverait à environ 413 euros pour les T1, 545 euros pour les T1', et 599 euros pour les T1 bis, charges comprises, valeur janvier 2022. Les résidents pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

4°) Le projet social

La résidence sociale pourra accueillir les résidents actuellement en place, et aura vocation à s'ouvrir à d'autres publics rencontrant des difficultés d'accès au logement, dont des personnes seules, des couples sans enfants ou des familles monoparentales avec un enfant en bas âge.

La mairie de Paris sera particulièrement attentive à la formalisation d'un projet social adapté, répondant à un objectif de mixité des publics.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de création d'une Résidence sociale ordinaire est évalué à 9 003 875 euros soit 101 167 par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I
Charge foncière	250 000,00 €
Travaux	6 586 000,00 €
Honoraires/Divers	2 167 875,00 €
TOTAL	9 003 875,00 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I
Prêt construction (40 ans)	1 746 144,00 €
Prêt foncier (50 ans)	52 372,00 €
Prêt Employeurs	1 470 000,00 €
Prêt CNAV	459 311,00 €
Subvention État	4 005 000,00 €
Subvention DLH	445 000,00 €
Fonds propres	826 048,00 €
TOTAL	9 003 875,00 €

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 27 logements ;
- Action Logement : 27 logements ;
- Ville de Paris : 35 logements ;

Je vous propose en conséquence :

- D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à ADOMA une subvention d'un montant maximum de 445 000 euros ;

- D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, à souscrire par ADOMA pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 190 - 1 Réalisation 95 rue du Chevaleret (13e) d'un programme de création d'une Résidence sociale comportant 89 PLA-I par ADOMA – Subvention (445 000 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 propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une Résidence sociale comportant 89 logements PLA-I à réaliser par ADOMA au 95 rue du Chevaleret (13e);

Vu l'avis du Conseil du 13e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une Résidence sociale comportant 89 logements PLA-I à réaliser par ADOMA au 95 rue du Chevaleret (13e).

Article 2 : Pour ce programme, ADOMA bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 445 000 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget municipal d'investissement 2022 .

Article 3 : 35 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 55 ans.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec ADOMA 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 55 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 190 - 2 Réalisation 95 rue du Chevaleret (13e) d'un programme de création d'une résidence sociale comportant 89 logements PLA-I par ADOMA - Prêts PLA-I garantis par la Ville (1 798 516 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 propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des prêts PLA-I à contracter par ADOMA en vue du financement du programme de création d'une résidence sociale comportant 89 logements PLA-I à réaliser au 95 rue du Chevaleret (13e) ;

Vu l'avis du Conseil du 13e 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 à souscrire par ADOMA auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une Résidence sociale comportant 89 logements PLA-I situé 95 rue du Chevaleret (13e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 1 746 144 euros
Durée totale	40 ans
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 PLA-I 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 ADOMA auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une résidence sociale comportant 89 logements PLA-I situé 95 rue du Chevaleret (13e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 52 372 euros
Durée totale	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle

Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	<p>Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0.2%</p> <p>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%</p>

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 : Au cas où ADOMA, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;

À mettre au singulier si un seul contrat de prêt à garantir

- 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 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'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec ADOMA 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.