



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 177- Réalisation, 31, rue Louis Blanc (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 31 logements sociaux (10 PLA I - 12 PLUS - 9 PLS) par HSF - Subvention (1 932 022 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition, dans le cadre d'une délégation par la Ville de son droit de préemption, HSF propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 31, rue Louis Blanc (10e). Situé en zone de déficit en logement social, celui-ci comportera 31 logements dont 10 PLA I - 12 PLUS - 9 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

La parcelle est composée de trois bâtiments construits autour d'une cour. Les bâtiments A et B sont les immeubles de logements et donnent sur la rue Louis Blanc, le bâtiment C est un immeuble de bureaux et donne sur la cour.

Le bâtiment A est un immeuble de rapport classique dédié à l'habitation, construit vers 1850, en R+7, dont 2 étages lambrissés, avec toiture en zinc. Sa façade sur rue comporte de nombreuses modénatures. Son entrée est actuellement l'entrée principale de la parcelle pour les 3 bâtiments.

Le bâtiment B est un immeuble typique des constructions de faubourg, construit vers 1930, sa façade est enduite de ciment peint et agrémentée de corniches. Il est élevé en R+2 et R+4 sur un niveau de cave avec toiture en zinc. Il accueille actuellement des logements et des locaux d'activités.

Le bâtiment C est un immeuble qui s'élève en R+4 avec niveaux complémentaires en mezzanine. Sa façade présente deux niveaux à double hauteur et grandes baies types ateliers. Il comprend actuellement des bureaux pour les R+2 et R+3 et des logements au R+4. La toiture est en zinc à deux pentes.

L'Etat général du bâtiment A appelle une rénovation qui pourra intervenir en site occupé, alors que les bâtiments B et C présentent des désordres importants et devront être libérés pour que le bailleur entreprenne des travaux de réhabilitation lourde. Par ailleurs, ce dernier prévoit de niveler en R+4 l'ensemble du bâtiment B.

Le projet prévoit que le bâtiment C soit uniquement consacré à l'activité et en compensation que les locaux d'activité du bâtiment B (hors commerce en pied d'immeuble) soient transformés en logements.

2°) Démarche développement durable du projet

Bâtiment A :

Le projet devra comprendre un bouquet de travaux cohérent au regard des contraintes techniques et patrimoniales, obtenir un gain énergétique de 40 % ainsi qu'une certification NF Habitat Paris.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- Le ravalement à l'identique de la façade sur rue et le ravalement avec isolation par l'extérieur de la façade cour ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries double vitrage ;
- La rénovation ou le remplacement au cas par cas des persiennes métalliques ;
- L'isolation des combles et rampants ;
- Le remplacement des convecteurs ;
- Le remplacement des émetteurs électriques anciens par des radiateurs électriques performants avec programmation intégrée et pilotage intelligent ;
- Le remplacement des portes palières par des portes isolées ;
- Le remplacement des ballons d'eau chaude ;
- La création d'une ventilation selon faisabilité technique.

Bâtiment B (existant)

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 195 kWh/m²SHONRT/an, un gain d'émission de GES de 40%, être labellisé Rénovation 150 et obtenir une certification NF Habitat HQE Paris.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- La reprise structurelle des planchers et murs pans de bois ;
- L'isolation des façades par l'extérieur et/ou par l'intérieur selon les contraintes techniques ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- La réfection complète des couvertures et isolation ;
- La restructuration des locaux et des logements existants avec rénovation complète ;
- La rénovation complète des espaces communs et des accès ;
- La création d'un ascenseur.

Bâtiment B (neuf) .:

Le projet devra obtenir une certification NF Habitat HQE Paris et le label EFFINERGIE.

Le projet prévoit une structure bois légère avec couverture zinc. Il sera réalisé dans le respect des orientations architecturales qui seront suggérées par les services instructeurs.

Bâtiment C

Le bouquet de travaux envisagé est globalement identique à celui du bâtiment B (partie existante).

Pour l'ensemble des bâtiments, le bailleur prévoit de réaliser, en faveur de l'économie circulaire, un diagnostic pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux de chacun d'entre eux.

En plus des obligations réglementaires du PLU relatives à la végétalisation, il est prévu, dans le cadre d'une démarche en faveur des îlots de fraîcheur, de réaliser des surfaces de pleine terre et de désimperméabiliser la cour intérieure. Ainsi, 30m² seront retournés en pleine terre et 70m² seront aménagés sur la base de sols poreux.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

10 logements PLA I, dont 2 PLA I adaptés, d'une surface utile totale de 380,2 m², se décomposant en :

3 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m² ;

3 T1bis d'une surface moyenne d'environ 28 m² ;

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m² ;

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

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

12 logements PLUS, d'une surface utile totale de 523,5 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 22 m² ;

1 T1' d'une surface d'environ 18 m² ;

3 T1bis d'une surface moyenne d'environ 33 m² ;

1 T2 d'une surface d'environ 46 m² ;

5 T3 d'une surface moyenne d'environ 63 m².

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

9 logements PLS, d'une surface utile totale de 408,85 m², se décomposant en :

4 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m²

1 T1' d'une surface d'environ 18 m²

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m²

1 T5 d'une surface d'environ 108 m².

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

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 27 047 297 euros dont 13 207 700 pour la partie logements (soit 10 063 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	2 739 577	3 772 142	2 946 018	9 457 737	10 269 350	19 727 087
Travaux	908 122	1 250 399	976 554	3 135 075	2 850 068	5 985 143
Honoraires/Divers s	214 416	223 297	177 175	614 888	720 179	1 335 067
TOTAL	3 862 115	5 245 838	4 099 747	13 207 700	13 839 597	27 047 297

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt travaux	1 060 470	1 601 352	1 681 539	4 343 361	0	4 343 361
Prêt foncier	1 342 392	1 848 349	1 443 548	4 634 289	0	4 634 289
Subvention Action logement	0	0	100 000	100 000	0	100 000
Subvention état	600 000	240 000	0	840 000	0	840 000
Subvention état PLAI adaptés	37 260	0	0	37 260	0	37 260
Subvention Ville de Paris	435 781	1 031 554	464 687	1 932 022	0	1 932 022
Fonds propres	386 212	524 583	409 973	1 320 768	1 383 960	2 704 728
Prêt bancaire	0	0	0	0	12 455 637	12 455 637
TOTAL	3 862 115	5 245 838	4 099 747	13 207 700	13 839 597	27 047 297

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 : 10 logements (2 PLA I - 3 PLUS - 5 PLS) ;

Ville de Paris : 15 logements (4 PLA I - 7 PLUS - 4 PLS) ;

Autres : 6 logements (4 PLA I - 2 PLUS).

Je vous propose en conséquence :

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à HSF une subvention d'un montant maximum de 1 932 022 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par HSF pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 177 - 1 Réalisation, 31, rue Louis Blanc (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 31 logements sociaux (10 PLA I - 12 PLUS - 9 PLS) par HSF - Subvention (1 932 022 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 31 logements sociaux (10 PLA I - 12 PLUS - 9 PLS) à réaliser par HSF au 31, rue Louis Blanc (10e);

Vu l'avis du Conseil du 10e 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 31, rue Louis Blanc (10e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 31 logements sociaux (10 PLA I - 12 PLUS - 9 PLS) par HSF.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, HSF bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 932 022 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 : 15 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 HSF 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 177 - 2 Réalisation, 31, rue Louis Blanc (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 31 logements sociaux (10 PLA I - 12 PLUS - 9 PLS) par HSF - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (5 852 563 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 HSF en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 31 logements sociaux (10 PLA I - 12 PLUS - 9 PLS) à réaliser au 31, rue Louis Blanc (10e);

Vu l'avis du Conseil du 10e 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 HSF auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 10 logements PLAI situés 31, rue Louis Blanc (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 1 060 470 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 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 HSF auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 10 logements PLAI situés 31, rue Louis Blanc (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 1 342 392 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 0.53% <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 HSF auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 12 logements PLUS situés 31, rue Louis Blanc (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 1 601 352 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 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 HSF auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 12 logements PLUS situés 31, rue Louis Blanc (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 1 848 349 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 0.53% <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 HSF, 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 HSF 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 177 - 3 Réalisation, 31, rue Louis Blanc (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 31 logements sociaux (10 PLA I - 12 PLUS - 9 PLS) par HSF - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (3 125 087 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 HSF en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 31 logements sociaux (10 PLA I - 12 PLUS - 9 PLS) à réaliser au 31, rue Louis Blanc (10e);

Vu l'avis du Conseil du 10e 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 HSF auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 9 logements PLS situés 31, rue Louis Blanc (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 1 681 539 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 HSF auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 9 logements PLS situés 31, rue Louis Blanc (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS foncier 1 443 548 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 0.53 % <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 HSF, 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 HSF la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 7 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels