Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 288 - Réalisation, 42, avenue Jean Jaurès (19e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 6 logements sociaux PLS et de création de 10 logements en Bail Réel Solidaire par Paris Habitat - Subvention (838 543 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a exercé son droit de préemption et a acquis une parcelle d'une surface de 270 m² située 42, avenue Jean Jaurès (19e), sur laquelle sont édifiés deux bâtiments comportant 25 logements s'organisant autour de deux cours intérieures.

Aux termes de la délibération 2022 DLH 69 en date des 22 et 23 mars 2022, la Ville a décidé de céder ses droits réels à Paris Habitat dans le cadre d'un bail emphytéotique afin que le bailleur réalise un programme d'acquisition-amélioration de 6 logements PLS à l'échelle du bâtiment en fond de parcelle et une opération de création de 10 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) après restructuration lourde du bâtiment sur rue. Paris Habitat, titulaire du bail, sera le maitre d'ouvrage de l'ensemble des travaux sur les deux bâtiments. Dans un second temps, après division de l'ensemble immobilier, il sera procédé à la résiliation partielle du bail pour en extraire les fractions d'immeubles dévolues à la Foncière de la Ville de Paris, c'est-à-dire l'immeuble en BRS afin de le lui céder. Les conditions de cette cession seront soumises à une nouvelle délibération.

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

L'ensemble est composé de deux bâtiments séparés par une cour et construits lors de la deuxième moitié du XIXe siècle.

Sur rue, le bâtiment A en R+5 comportant 19 logements, est dans un état très dégradé et comporte 2 locaux commerciaux à rez-de-chaussée. Le bâtiment B, en fond de parcelle et élevé sur sous-sol à R+2, se compose de 6 logements et d'une courette.

L'ensemble est dans un état général très dégradé et des reprises de structure sont nécessaires. Dans le cadre des travaux importants à mener sur le bâtiment A, ce dernier sera restructuré et comportera après travaux un total de 10 logements en lieu et place des 19 logements actuels.

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 104 kWh/m²SHONRT/an ou un gain énergétique de 60%, être labellisé Effinergie Basse consommation Bas Carbone et obtenir une certification NF Habitat HQE.

Le programme de travaux en milieu vide prévoit notamment :

-L'isolation thermique par l'extérieur des façades sur cours, et par l'intérieur de la façade sur rue avec la reprise des épaufrures et ravalement,

-Le remplacement de l'ensemble des menuiseries ainsi que la création d'occultations,

-Le remplacement des portes palières,

-La réfection et l'isolation de la couverture,

-Le remplacement du système de chauffage et des radiateurs,

-La création d'un système de ventilation adapté,

-La restructuration des logements du bâtiment A,

-La rénovation complète des logements

-Le curage complet et la reprise lourde de la structure et des fondations,

-Le renforcement du contrôle d'accès du hall,

-La réfection des parties communes et des caves, ainsi que le remplacement des équipements (portes de halls, éclairages, sols, murs),

-L'amélioration de la sécurité incendie (création de trémie pour le désenfumage, colonne sèche, recoupement des gaines, éclairage),

- La création d'un local tri et d'un local vélo.

Le projet sera particulièrement vertueux du point de vue de l'objectif de neutralité carbone et bénéficiera d'une majoration de subvention pour l'obtention du profil "économie circulaire" de NF Habitat HQE.

Il prévoit par ailleurs des actions en faveur de l'économie circulaire, comme par exemple ces missions qui seront intégrées au marché de maitrise d'œuvre :

- La mise en place d'un diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits de réemploi ou réutilisation,
- Le don ou vente de matériaux ou produits issus des bâtiments rénovés.

L'opération comporte par ailleurs un projet d'Îlot de fraicheur prévoyant l'agrandissement de la cour située entre les bâtiments A et B, ainsi que sa déminéralisation et le renforcement de sa végétalisation.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

6 logements PLS de type T1, d'une surface utile totale d'environ 113 m² et d'une surface moyenne d'environ 19 m², dont le loyer mensuel moyen sera 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 74 m² dont le bail en cours serait fixé sur la base mensuelle de 36,8 euros/m².

10 logements en Bail Réel Solidaire, cédés au prix moyen de 4993 € TTC /m² SHAB.

II. **FINANCEMENT DU PROGRAMME :**

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 5 296 836 euros, dont 3 449 834 euros pour la partie BRS (soit 6 010 euros/m² de surface utile) et 890 349 pour la partie logement social (soit 7 893 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	**Logements sociaux (PLS)**	**BRS**	**Locaux d'activités**	**TOTAL Opération**
Charge foncière	**177 467**	**72 085**	547 494	797 046
Travaux	**538 707**	**2 493 779**	293 595	3 326 081
Honoraires/Divers	**174 175**	**125 329**	88 564	388 068
TOTAL	**890 349**	**3 449 834**	929 653	5 296 836

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	**Logements sociaux (PLS)**	**BRS**	**Locaux d'activités**	**TOTAL Opération**
Prêt CDC (40 ans)	**404 613**	-	-	404 613
Prêt PAM	**31 959**	-	-	31 959
Prêt amortissable Action Logement	**50 000**	-	-	50 000
Subvention Ville de Paris	**57 903**	**780 640**	-	838 543
Fonds propres	**331 159**	-	-	331 159
Autres (intérêts de préfinancement)	**14 715**	-	-	14 715
Prêt bancaire commerces	-	-	929 653	929 653
Produite vente BRS	-	**2 669 194**	-	2 669 194
TOTAL	**890 349**	**3 449 834**	929 653	5 296 836

3°) Les droits de réservation

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 : 2 logements ;

Employeurs : 1 logement ;

Ville de Paris : 3 logements.

Je vous propose en conséquence :

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation précité, et d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 780 640 euros pour la partie Bail Réel Solidaire de l'opération (bâtiment A);

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 57 903 euros pour la partie logement social de l'opération (bâtiment B);

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLS et PAM 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 288-1 Réalisation, 42, avenue Jean Jaurès (19e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 6 logements sociaux PLS et de création de 10 logements en Bail Réel Solidaire par Paris Habitat - Subvention (838 543 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 6 logements sociaux PLS et de création de 10 logements en Bail Réel Solidaire à réaliser par Paris Habitat au 42, avenue Jean Jaurès (19e) ;

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 42, avenue Jean Jaurès (19e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 6 logements sociaux PLS et de création de 10 logements en Bail Réel Solidaire par Paris Habitat et de 10 logements en Bail Réel Solidaire.

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 838 543 euros, dont 57 903 euros pour les logements PLS et 780 640 euros pour les logements cédés dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire; 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 : 3 logements PLS seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 45 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 288 - 2 Réalisation, 42, avenue Jean Jaurès (19e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 6 logements sociaux PLS - Garantie du prêt PLS par la Ville de Paris (404 613 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 du prêt PLS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 6 logements sociaux PLS à réaliser au 42, avenue Jean Jaurès (19e);

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 6 logements sociaux PLS situés 42, avenue Jean Jaurès (19e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 404 613 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 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 : 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 du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

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 3 : 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 4 : 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 à l’article 1 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : 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 288 - 3 Réalisation, 42, avenue Jean Jaurès (19e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 6 logements sociaux PLS - Garantie du prêt PAM par la Ville de Paris (31 959 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 du prêt PAM à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 6 logements sociaux PLS à réaliser au 42, avenue Jean Jaurès (19e);

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 PAM, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 6 logements sociaux PLS situés 42, avenue Jean Jaurès (19e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PAM 31 959 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	27 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 % *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 PAM 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 : 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 du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

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 3 : 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 4 : 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 à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels