



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 283 - 1 Réalisation 126, rue de Belleville (20e) d'un programme de création d'une Résidence sociale comportant 28 logements PLA-I par l'Habitation Confortable – Subvention (329 708 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d'une parcelle située 126 Boulevard de Belleville (20e) d'une superficie de 400 m², sur laquelle est édifiée un bâtiment en R+1 avec un niveau de combles, anciennement à usage de centre social. Elle a décidé de céder cet ensemble à Paris Habitat dans le cadre d'un bail emphytéotique, afin d'y créer une résidence sociale de 28 logements PLA-I dans le cadre d'une restructuration permettant de conserver le bâtiment existant qui présente un intérêt patrimonial.

La délibération 2022 DLH 410 approuvant la mise en location par bail emphytéotique de cet immeuble au bénéfice de Paris Habitat sera présentée pendant la même séance du Conseil de Paris.

Le projet social privilégiera l'accueil de femmes, victimes de violences en situation d'exclusion sociale ou de précarité.

Le gestionnaire reste à désigner, mais il devra également gérer la résidence sociale située 20 rue Levert, financée en 2021. Les deux programmes constitueront une résidence sociale multi-sites avec un projet social commun et des équipes mutualisées entre les deux sites situés à moins de un kilomètre de distance.

Paris Habitat va engager les travaux avant de transférer le bail à l'Habitation Confortable, sa filiale spécialisée en matière de foyers.

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 immobilier, actuellement composé d'un RDC, d'un étage de 6 travées et d'un second niveau traité en fronton triangulaire, présente de nombreux désordres structurels dus essentiellement à des infiltrations d'eau. Il est constitué d'une structure en béton armé en plancher haut du sous-sol et présente plusieurs éléments patrimoniaux : les colonnes métalliques jumelées, la charpente bois des niveaux supérieurs, son fronton triangulaire sur rue.

Le programme consiste à restructurer le bâtiment existant en ajoutant des étages qui seront en retrait pour préserver la dynamique créée par le fronton sur le boulevard.

Un centre de santé occupera le RDC et le 1^{er} étage, les logements de la résidence se répartiront du R+2 au R+5 tandis que le dernier étage sera occupé par les espaces communs de la résidence.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra être labellisé Effinergie et obtenir la certification NF Habitat HQE Paris avec le profil Bas carbone. En complément l'opération visera l'obtention des labels Bâtiment Biosourcé niveau 2, BBCA.

3°) Description du programme

Ce programme de création de résidence sociale ordinaire comprend 28 logements PLA-I d'une surface utile totale d'environ 585 m², se décomposant en :

- 12 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m² ;
- 16 T1' d'une surface moyenne d'environ 22 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,09 euros/m² utile en valeur janvier 2022

La résidence comportera également environ 165 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.

Par ailleurs, le projet comprendra un centre de santé d'une surface totale de 365m² dont le loyer mensuel s'élèvera à 8 € / m² ;

4°) Le projet social

Le projet social privilégiera l'accueil de femmes, victimes de violences en situation d'exclusion sociale ou de précarité.

I. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de création d'une Résidence sociale ordinaire est évalué à 5 164 788 euros dont 3 845 344 euros dédiés aux logements, soit 137 334 par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	TOTAL Logements PLA-I	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	380 789	187 910,	568 699
Travaux	2 607 221	852 840	3 460 061
Honoraires/Divers	857 334	278 694	1 136 028
TOTAL	3 845 344	1 319 444	5 164 788

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	TOTAL Logements PLA-I	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt construction (40 ans)	562 972	-	562 972
Prêt foncier (60 ans)	118 359	-	118 359
Subvention principale Etat	2 240 000	-	2 240 000
Subvention DLH	329 708	-	329 708
Fonds propres	573 712	-	573 712
Autres (dont intérêts de préfinancement)	20 593	-	20 593
Prêt bancaire	-	1 319 444	1 319 444
TOTAL	3 845 344	1 319 444	5 164 788

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 : 9 logements ;
- Ville de Paris : 14 logements ;
- Autres : 5 logements.

Je vous propose en conséquence :

- 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 329 708 euros ;
- D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I 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 283 - 1 Réalisation 126, rue de Belleville (20e) d'un programme de création d'une résidence sociale comportant 28 logements PLA-I par l'Habitation Confortable – Subvention (329 708 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu la délibération 2021 DLH 445 en date des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021 par laquelle le Conseil de Paris a autorisé un programme de création d'une pension de famille comportant 18 logements PLA-I par l'Habitation Confortable au 20, rue Levert (20e) ;

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 28 logements PLA-I à réaliser par l'Habitation Confortable au 126, rue de Belleville (20e);

Vu l'avis du Conseil du 20e 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 28 logements PLA-I à réaliser par l'Habitation Confortable 126, rue de Belleville (20e).

Article 2 : Pour ce programme, l'Habitation Confortable bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 329 708 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget municipal 2022 .

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 énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 14 logements PLAI 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 l'Habitation Confortable 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 283 - 2 Réalisation 126, rue de Belleville (20e) d'un programme de création d'une résidence sociale comportant 28 logements PLA-I par L'Habitation Confortable - Prêts PLA-I garantis par la Ville (681 331 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 L'Habitation Confortable en vue du financement du programme de création d'une résidence sociale comportant 28 logements PLA-I à réaliser au 126, rue de Belleville (20e) ;

Vu l'avis du Conseil du 20e 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 L'Habitation Confortable auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une résidence sociale comportant 28 logements PLA-I situé 126, rue de Belleville (20e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	562 972 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 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 L'Habitation Confortable auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une Résidence sociale ordinaire comportant 28 logements PLA-I situé 126, rue de Belleville (20e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	118 359 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 0.2% <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 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 L'Habitation Confortable, 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 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 L'Habitation Confortable 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.