



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 344 - Réalisation, 22, rue Lucien Sampaix (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 16 logements sociaux (6 PLA I - 5 PLUS – 5 PLS) par Paris Habitat - Subvention (2 153 400 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a exercé son droit de préemption et a acquis un bâtiment à usage de parking en superstructure situé 22, rue Lucien Sampaix (10e). Cette parcelle d'une contenance de 431 m² se situe en zone de déficit en logement social et est grevée d'une servitude LS 100/100 aux termes du Plan Local d'Urbanisme.

Aux termes de la délibération 2021 DLH 348 en date des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021, la Ville a décidé de céder ses droits réels à Paris Habitat dans le cadre d'un bail emphytéotique afin que ce dernier réalise un programme d'acquisition-amélioration comportant 6 logements PLA-I et 3 logements PLUS.

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

Construit dans les années 50, l'immeuble a une structure en béton armé et comporte 4 niveaux dont un étage d'attique, chaque niveau étant divisé en demi niveaux qui se superposent partiellement au centre de la parcelle.. La façade sur rue comprend des fenêtres en bandeaux et la façade arrière en fond de parcelle est quasiment aveugle. Les niveaux sont reliés par des rampes d'accès.

Paris Habitat va réaliser une opération de de réhabilitation lourde assortie d'un changement d'usage avec la volonté de répondre à de nombreux enjeux au nombre desquels :

- Assurer une bonne insertion architecturale, dans le respect des conditions réglementaires du site,
- Assurer une grande qualité d'usage des logements sur une parcelle contrainte (orientation, éclairage, distribution),

- Assurer un dialogue avec les riverains,
- Mener un projet développant une efficacité environnementale (propositions éco-responsables et bas carbone).

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 Rénovation et obtenir une certification NF Habitat HQE

Le projet devra tenir compte des engagements responsables de Paris Habitat dans le cadre de ses différentes certifications (NF Habitat, ISO 50001) et au travers des différentes chartes auxquelles l'office a adhéré (DEMOCLES, Pacte bois biosourcé, Charte 100 Hectares, Charte Paris action Climat).

Plus particulièrement, le projet s'inscrit dans le cadre de la Charte Paris action Climat dont l'objectif est de mettre en œuvre un urbanisme bas carbone. Cette charte s'appuie notamment sur neuf objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU spécifiques au secteur de l'aménagement et du bâtiment afin de limiter l'impact environnemental de tous les bâtis.

Les actions privilégiées par Paris Habitat concernent notamment :

- Le renforcement de la biodiversité,
- L'amélioration du confort d'été et de la qualité de l'air,
- La gestion des ressources,
- La consommation éco responsable,
- L'utilisation de matériaux issus de filières peu carbonées,
- L'éco-conception.

Le projet prévoit par ailleurs des actions en faveur de l'économie circulaire comme notamment :

- L'approvisionnement en matériaux ou produits de réemploi ou réutilisation sera étudié,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage sera étudié,
- La mise en place de clauses dans les marchés de MOE et travaux pour atteindre au moins 70% de valorisation matière et tendre vers le zéro déchet enfoui sera étudiée.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 6 logements PLA I, d'une surface utile totale de 350 m², se décomposant en :
 - 2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m²
 - 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 75 m²

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

- 5 logements PLUS, d'une surface utile totale de 285 m², se décomposant en :
 - 1 T1bis d'une surface d'environ 35 m²
 - 1 T2 d'une surface d'environ 45 m²
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m²
 - 1 T4 d'une surface d'environ 75 m²

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

- 5 logements PLS, d'une surface utile totale de 265 m², se décomposant en :
 - 1 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²
 - 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m²
 - 1 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m²
 - 1 T4 d'une surface moyenne d'environ 75 m²

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

- 1 local d'activités, d'une surface utile d'environ 118 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 15 euros/m²

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 6 675 458 euros dont 5 355 611 pour la partie logements (soit 6 086 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	458 860	397 903	369 980	1 226 743	444 984	1 671 727
Travaux	1 148 895	992 228	922 598	3 063 721	659 736	3 723 457
Honoraires/Divers	373 841	340 957	350 349	1 065 147	215	1 280 274
TOTAL	1 981 596	1 731 088	1 642 927	5 355 611	1 319	6 675 458

					847	
--	--	--	--	--	-----	--

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	115 485	307 999	1 134 059	1 669 538	-	1 669 538
Prêt foncier CDC (60 ans)	481 401	415 756	—	897 157	-	897 157
Prêt Action Logement	130 800	84 000	50 000	264 800	-	264 800
Participation ANRU	104 400	-	-	104 400	-	104 400
Subvention Ville de Paris	1 034 100 —	803 950	315 350	2 153 400	-	2 153 400
Fonds propres	97 369	85 707	78 887	261 963	-	261 963
Autres (intérêts de préfinancement)	18 041	33 676	64 630	116 347	-	116 347
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	1 319 847	1 319 847
TOTAL	1 981 596	1 731 088	1 642 927	5 355 611	1 319 847	6 675 458

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 : 5 logements (3 PLA I - 1 PLUS - 1 PLS) ;
- Action Logement : 3 logements (2 PLA I - 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 8 logements (1 PLA I - 4 PLUS - 3 PLS)

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 2 153 400 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts 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 344 - 1 Réalisation, 22, rue Lucien Sampaix (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 16 logements sociaux (6 PLA I - 5 PLUS-5 PLS) par Paris Habitat - Subvention (2 153 400 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 16 logements sociaux (6 PLA I - 5 PLUS – 5 PLS) à réaliser par Paris Habitat au 22, rue Lucien Sampaix (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 22, rue Lucien Sampaix (10e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 16 logements sociaux (6 PLA I - 5 PLUS – 5 PLS) par Paris Habitat.

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 2 153 400 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 : 8 logements (1 PLA I - 4 PLUS - 3 PLS) 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 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 344 - 2 Réalisation, 22, rue Lucien Sampaix (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 9 logements sociaux (6 PLA I - 3 PLUS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 320 641 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 Paris Habitat en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 16 logements sociaux (6 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) à réaliser au 22, rue Lucien Sampaix (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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 6 logements sociaux PLAI situés 22, rue Lucien Sampaix (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 115 485 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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 6 logements sociaux PLAI situés 22, rue Lucien Sampaix (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 481 401 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 0.55% <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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements sociaux PLUS situés 22, rue Lucien Sampaix (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 307 999 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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements sociaux PLUS situés 22, rue Lucien Sampaix (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 415 756 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 0.55% <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 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 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 Paris Habitat 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 344 - 3 Réalisation, 22, rue Lucien Sampaix (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 16 logements sociaux (6 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (1 134 060 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 Paris Habitat en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 16 logements sociaux (6 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) à réaliser au 22, rue Lucien Sampaix (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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 5 logements sociaux PLS situés 22, rue Lucien Sampaix (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 785 164 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 complémentaire, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLS situés 22, rue Lucien Sampaix (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS complémentaire 348 896 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 complémentaire 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 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 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 Paris Habitat 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.