



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 337** - Réalisation, 14, villa d'Este (13e) d'un programme de création de 6 logements PLS par 1001 Vies Habitat – Subvention (8 120 euros)

## **PROJET DE DELIBERATION**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

1001 Vies Habitat propose de réaliser un programme de création de 6 PLS au 29<sup>e</sup> étage de la Tour Abeille, située au 14, villa d'Este (13e), par transformation d'une ancienne agence lui appartenant. 1001 Vies Habitat est propriétaire de l'ensemble de la tour.

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 tour Abeille, construite en 1966, comporte 29 étages dont 4 niveaux de sous-sol et est classée en Immeuble de Grande Hauteur.

Le programme de travaux consistera à réaménager le 29<sup>ème</sup> étage de la tour, d'une surface nette de 271 m<sup>2</sup>, anciennement occupé par l'agence 1001 Vies Habitat, pour créer 6 logements sociaux PLS.

Les travaux seront réalisés en milieu vide mais tous les autres étages resteront occupés. Dès lors, des dispositions ont été prises pour minimiser les nuisances sonores et la poussière pour les occupants de l'immeuble.

##### 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 150 kWh/m<sup>2</sup>SHONRT/an ou un gain énergétique de 31% et un gain d'émission de GES de 22%.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement des portes palières ;

- Le doublage intérieur des façades ;
- La restructuration de l'espace intérieur afin de créer les six logements sociaux ;
- La mise en peinture des murs et plafonds des logements et des parties communes ;
- La pose de sol souple dans les logements et les parties communes ;
- La création de réseaux d'électricité, de chauffage, de ventilation et et de plomberie.

### 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

6 logements PLS, d'une surface utile totale d'environ 271 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 41 m<sup>2</sup> ;

2 T3 d'une surface moyenne d'environ 54 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 935 321 euros (soit 3 456 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLS	TOTAL Opération
Travaux	747 624	<b>747 624</b>
Honoraires/Divers	187 697	<b>187 697</b>
<b>TOTAL</b>	<b>935 321</b>	<b>935 321</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	477 014	<b>477 014</b>
Prêt PLS complémentaire	248 187	<b>248 187</b>

Prêt Action Logement	172 000	<b>172 000</b>
Subvention Ville de Paris	8 120	<b>8 120</b>
Fonds propres	30 000	<b>30 000</b>
<b>TOTAL</b>	935 321	<b>935 321</b>

### 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 PLS 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 co-financiers, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 2 logements PLS ;

Action Logement : 2 logements PLS ;

Ville de Paris : 2 logement PLS.

Je vous propose en conséquence :

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à 1001 Vies Habitat une subvention d'un montant maximum de 8 120 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par 1001 Vies Habitat pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris



**2022 DLH 337 - 1** Réalisation, 14, villa d'Este (13e) d'un programme de création de 6 logements PLS par 1001 Vies Habitat - Subvention (8 120 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 de création de 6 logements PLS à réaliser par 1001 Vies Habitat au 14, villa d'Este (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 réalisation au 14, villa d'Este (13e) du programme de création de 6 logements PLS par 1001 Vies Habitat.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, 1001 Vies Habitat bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 8 120 euros ; 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. Dans le cas d'une réhabilitation

Article 4 : 2 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 1001 Vies 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 337 - 2** Réalisation, 14, villa d'Este (13e) d'un programme de création de 6 logements PLS par 1001 Vies Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (725 201 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 1001 Vies Habitat en vue du financement d'un programme de création de 6 logements PLS à réaliser au 14, villa d'Este (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 PLS, à souscrire par 1001 Vies Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 6 logements PLS situés 14, villa d'Este (13e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 477 014 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%  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 : 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 1001 Vies Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 6 logements PLS situés 14, villa d'Este (13e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS complémentaire 248 187 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%  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 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 1001 Vies 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'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec 1001 Vies 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.