



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 256 - Réalisation, 6, passage Lisa (11e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS – 2 PLS) par Paris Habitat - Subvention (377 604 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a exercé son droit de préemption et a acquis une parcelle de 146 m² située 6, passage Lisa (11e) sur laquelle est édifié un immeuble comprenant 10 logements et 2 locaux commerciaux. Cet immeuble se situe en zone de déficit en logement social.

Aux termes de la délibération 2021 DLH 347 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, 4 logements PLUS et 2 logements 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

L'immeuble faubourien, construit en 1850, comporte 4 étages sur un niveau de sous-sol et comprend dix logements ainsi qu'un bureau au 1er étage et une salle de sport se développant à rez-de-chaussée sur un niveau de sous-sol.

L'immeuble présente des façades enduites sur rue et sur cour, sujettes à des infiltrations ponctuelles relatives à des fuites sur les réseaux. Les pignons sont en pierre et la toiture est composée d'une charpente de bois et d'une couverture de zinc. Les menuiseries extérieures des logements et des parties communes sont en double vitrage sur PVC, et en simple vitrage sur bois dans les anciens WC sur paliers. La reprise d'environ 10% des planchers est à prévoir suite à un ancien dégât des eaux, et le local OM actuel est étroit et ne facilite pas la manipulation des containers.

Le projet prévoit la réfection de l'enveloppe du bâtiment (façades, couverture et menuiseries extérieures), et des logements ainsi que l'embellissement des parties communes qui intégrera l'étude d'un agrandissement du local OM actuel, et la transformation des anciens WC sur paliers en celliers clairement attachés aux logements.

Des négociations sont en cours avec l'occupant du bureau du R+1 afin d'obtenir sa libération et pouvoir y créer deux logements supplémentaires par rapport à l'existant.

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 195 kWh/m²SHONRT/an, être labellisé Rénovation 150 et obtenir une certification NF Habitat HQE

Le programme de travaux prévoit notamment :

- L'amélioration thermique de l'enveloppe par une isolation thermique partielle par l'extérieur en privilégiant l'emploi de matériaux biosourcés ;
- Le remplacement des menuiseries dans les parties privatives et communes ;
- Le remplacement ou la pose d'occultations ;
- Le remplacement des radiateurs électrique ;
- Le remplacement des ballons de production d'ECS ;
- La création d'un système de ventilation.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 6 logements PLA I, d'une surface utile totale de 199,55 m², se décomposant en :
 - 1 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m² ;
 - 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 36 m².

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

- 4 logements PLUS, d'une surface utile totale de 130,42 m², se décomposant en :
 - 1 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m² ;
 - 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 36 m².

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

- 2 logements PLS, d'une surface utile totale de 41 m², se décomposant en 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m²

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

2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 139 m² dont le bail en cours de l'un d'eux se poursuivrait -

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 2 580 239 euros dont 2 143 203 pour la partie logements (soit 5 777 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	684 644	448 303	140 995	1 273 942	428 467	1 702 409
Travaux	340 668	222 651	72 980	636 299	-	636 299
Honoraires/Divers	119 360	83 499	30 103	232 962	8 569	241 531
TOTAL	1 144 672	754 453	244 078	2 143 203	437 036	2 580 239

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	213 410	189 337	118 514	521 261	-	521 261
Prêt foncier CDC (60 ans)	300 474	196 381	-	496 855	-	496 855
Prêt PLS complémentaire	-	-	63 127	63 127	-	63 127
Prêt amortissable Action Logement	50 000	50 000	-	100 000	-	100 000
Subvention Action Logement	42 000	10 000	-	52 000	-	52 000
Subvention principale Etat	301 720	80 000	-	381 720	-	381 720
Subvention Etat PLAI adapté	18 630	-	-	18 630	-	18 630
Subvention Ville de Paris	153 524	179 980	44 100	377 604	-	377 604
Fonds propres	56 412	37 710	11 731	105 853	-	105 853
Autres (intérêts de préfinancement)	8 502	11 045	6 606	26 153	-	26 153
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	437 036	437 036
TOTAL	1 144 672	754 453	244 078	2 143 203	437 036	2 580 239

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 : 4 logements (2 PLA I – 1 PLUS – 1 PLS) ;

Employeurs : 2 logements (1 PLA I – 1 PLUS) ;

Ville de Paris : 6 logements (3 PLA I – 2 PLUS – 1 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 377 604 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS 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 256 - 1 Réalisation, 6, passage Lisa (11e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS – 2 PLS) par Paris Habitat - Subvention (377 604 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 12 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS – 2 PLS) à réaliser par Paris Habitat au 6, passage Lisa (11e);

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 6, passage Lisa (11e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 12 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS – 2 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 377 604 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2021 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 : 6 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 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 256 - 2 Réalisation, 6, passage Lisa (11e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS – 2 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (899 602 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 12 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS – 2 PLS) à réaliser au 6, passage Lisa (11e);

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 6, passage Lisa (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	213 410 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% 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 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 6, passage Lisa (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	300 474 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 0.12% 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 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 6, passage Lisa (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 189 337 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% 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 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 4 logements sociaux PLUS situés 6, passage Lisa (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 196 381 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 0.12% 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 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 ;

À mettre au singulier si un seul contrat de prêt à garantir

- 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 256 - 3** Réalisation, 6, passage Lisa (11e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS - 2 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (181 641 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 PLS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS - 2 PLS) à réaliser au 6, passage Lisa (11e);

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 2 logements PLS situés 6, passage Lisa (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	118 514 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 3 : 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 Consignations, destiné à financer la création de 2 logements PLS situés 6, passage Lisa (11^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS complémentaire
Montant	63 127 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