VILLE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 330 Réalisation, 17, rue Dautancourt (17e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 19 logements sociaux (11 PLAI - 8 PLUS) par la RIVP – Subvention (1 960 907 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'un bail emphytéotique, signé avec la Ville de Paris, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 17, rue Dautancourt (17e). Celui-ci comportera 11 PLAI - 8 PLUS.

Il bénéficiera de subventions de l'ANRU au titre de la reconstitution des logements démolis dans le cadre de la restructuration de l'ensemble Python-Duvernois situé dans le 20ème arrondissement.

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

Situé dans le quartier des Epinettes, le bien immobilier est composé d'un bâtiment élevé en R+5 construit au début du 20ème siècle et formant une équerre autour d'un jardin intérieur. Une petite cour est présente en fond de parcelle. Ce bâtiment comporte 19 logements répartis sur une surface utile totale de 711,9 m².

Le bien est dans un état satisfaisant, mais nécessite quelques travaux sur le bâti, les parties communes et dans les logements, qui interviendront en milieu occupé.

2°) Démarche développement durable du projet

Des interventions visant à améliorer la performance thermique du bâtiment avec un gain ≥ 30% des consommations énergétiques (en énergie primaire) seront entreprises .

Le programme de travaux prévoit notamment :

-La pose d'occultations afin de diminuer l'inconfort thermique des habitants ;

-Le changement des menuiseries ;

-Le changement de la ventilation dans les logements ;

-Le remaniement de la couverture.

Par ailleurs, le projet prévoit la mise en œuvre d'une démarche en faveur de l'économie circulaire qui consiste à diagnostiquer précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment (complémentaire au diagnostic PEMD).

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

11 logements PLAI, d'une surface utile totale de 426,06 m², se décomposant en :

7 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 46 m²

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

8 logements PLUS, d'une surface utile totale de 285,84 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface d'environ 16 m²

5 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m²

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

II. **FINANCEMENT DU PROGRAMME :**

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 614 236 euros (soit 5 077 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	**PLAI**	**PLUS**	**TOTAL Logements Sociaux**	**TOTAL Opération**
Charge foncière	1 207 900	810 370	**2 018 270**	2 018 270
Travaux	713 481	478 669	**1 192 150**	1 192 150
Honoraires/Divers	241 677	162 139	**403 816**	403 816
TOTAL	**2 163 058**	**1 451 177**	**3 614 236**	**3 614 236**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	**PLAI**	**PLUS**	**TOTAL Logements Sociaux**	**TOTAL Opération**
Prêt travaux	365 796	339 265	**705 061**	**705 061**
Prêt foncier	345 246	231 622	**576 868**	**576 868**
Subvention Ministères	120 000	60 000	**180 000**	**180 000**
Subvention ANRU	191 400	0	**191 400**	**191 400**
Subvention Ville de Paris	1 140 617	820 290	**1 960 907**	**1 960 907**
TOTAL	**2 163 059**	**1 451 177**	**3 614 236**	**3 614 236**

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 PLAI.

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 : 7 logements (4 PLAI – 3 PLUS) ;

Ministères : 3 logements (2 PLAI – 1 PLUS) ;

Ville de Paris : 9 logements (5 PLAI – 4 PLUS).

Je vous propose en conséquence :

D’approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d’accorder à la RIVP une subvention d’un montant maximum de 1 960 907 euros ;

D’accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 330 - 1 Réalisation, 17, rue Dautancourt (17e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 19 logements sociaux (11 PLAI - 8 PLUS) par la RIVP - Subvention (1 960 907 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 19 logements sociaux (11 PLAI - 8 PLUS) à réaliser par la RIVP au 17, rue Dautancourt (17e) ;

Vu l'avis du Conseil du 17e 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 17, rue Dautancourt (17e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 19 logements sociaux (11 PLAI - 8 PLUS) par la RIVP.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 960 907 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.

Article 4 : 9 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 5 : Mada me la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP 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 330 - 2 Réalisation, 17, rue Dautancourt (17e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 19 logements sociaux (11 PLAI - 8 PLUS) par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 281 929 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 et PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 19 logements sociaux (11 PLAI - 8 PLUS) à réaliser au 17, rue Dautancourt (17e) ;

Vu l'avis du Conseil du 17e 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 11 logements PLAI situés 17, rue Dautancourt (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 365 796 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 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 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 11 logements PLAI situés 17, rue Dautancourt (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 345 246 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 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 0,12% *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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 8 logements PLUS situés 17, rue Dautancourt (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 339 265 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 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 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 8 logements PLUS situés 17, rue Dautancourt (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 231 622 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 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 0,12% *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 la RIVP, 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 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 à 4 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 8 : Les montants et conditions définitives des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.