



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 346- Réalisation, 46, rue Beaunier (14e) d'un programme de construction de 14 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat – Subvention (1 587 380 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 292 m² située 46, rue Beaunier (14e), sur laquelle sont édifiés un atelier sur rue et un pavillon d'un étage, qui s'organisent autour d'une cour pavée intérieure. Cette parcelle se situe en zone de déficit en logement social.

Aux termes de la délibération 2022 DLH 187 en date des 15, 16, 17 et 18 novembre 2022, 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 de construction neuve comportant 4 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 5 logements PLS.

Le nouveau bâtiment qui se substituera à l'existant viendra à l'alignement des bâtiments mitoyens, ce qui permettra de reconstituer le front de rue tout en créant une cour végétalisée en fond de parcelle.

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

Le programme envisagé par Paris Habitat, pour lequel un permis de construire sera déposé au quatrième trimestre 2023, portera sur la construction d'un bâtiment se développant jusqu'à R+5 sur rue entre les numéros 44 et 48, et d'un bâtiment R+2 en cœur d'îlot adossé aux pignons des numéros 48 et 50.

Afin d'organiser des vues principales, une cour végétalisée sera créée en fond de parcelle donnant sur une cour d'école. Cet espace, qui sera déminéralisé, végétalisé et dans lequel des arbres seront plantés, permettra d'organiser des vues principales. Enfin, la toiture du bâti à R+2 sera végétalisée, ainsi que le mur pignon du bâtiment principal donnant sur la cour créée.

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 sera particulièrement vertueux du point de vue de l'objectif de neutralité carbone et bénéficiera d'une majoration de subvention pour l'obtention du profil "bas carbone" de NF Habitat Cerqual.

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

- La mise en place d'un diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment ;
- La mise en œuvre d'un approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage ;

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 4 logements PLA I, d'une surface utile totale de 212 m², se décomposant en :
 - 1 T1 d'une surface moyenne d'environ 22 m² ;
 - 1 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m² ;
 - 1 T3 d'une surface moyenne d'environ 68 m² ;
 - 1 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 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 283 m², se décomposant en :
 - 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 22 m² ;
 - 3 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 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 212 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m² ;

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

1 T4 d'une surface moyenne d'environ 77 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 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 4 017 209 euros (soit 5 682 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	124 057	174 307	130 576	428 940
Travaux	753 846	1 049 237	786 001	2 589 084
Honoraires/Divers	280 860	399 372	318 953	999 185
TOTAL	1 158 763	1 622 916	1 235 530	4 017 209

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	158 074	337 537	598 541	1 094 152
Prêt foncier CDC (60 ans)	63 137	84 282	-	147 419
Prêt PLS complémentaire	-	-	6 474	6 474
Prêt Employeurs sur le programme	50 000	50 000	50 000	150 000
Subvention Action Logement	28 000	12 500	-	40 500
Subvention principale Etat	240 000	100 000	-	340 000
Subvention Ville de Paris	463 840	754 660	368 880	1 587 380
Fonds propres	149 026	264 310	177 155	590 491
Autres (intérêts de préfinancement)	6 686	19 627	34 480	60 793
TOTAL	1 158 763	1 622 916	1 235 530	4 017 209

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 co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 4 logements (1 PLA I - 1 PLUS - 2 PLS) ;

Employeurs : 3 logements (1 PLA I - 1 PLUS - 1 PLS) ;

Ville de Paris : 7 logements (2 PLA I - 3 PLUS - 2 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 1 587 380 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 346 - 1 Réalisation, 46, rue Beaunier (14e) d'un programme de construction de 14 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Subvention (1 587 380 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 construction de 14 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) à réaliser par Paris Habitat au 46, rue Beaunier (14e);

Vu l'avis du Conseil du 14e 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 46, rue Beaunier (14e) du programme de construction comportant 14 logements sociaux (4 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 1 587 380 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 : 7 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 346 - 2 Réalisation, 46, rue Beaunier (14e) d'un programme de construction de 14 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (643 030 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 de construction de 14 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) à réaliser au 46, rue Beaunier (14e);

Vu l'avis du Conseil du 14e 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 4 logements sociaux PLAI situés 46, rue Beaunier (14e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 158 074 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 4 logements sociaux PLAI situés 46, rue Beaunier (14e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 63 137 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 0.26% 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 46, rue Beaunier (14e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	337 537 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle (modifier si nécessaire)
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 5 logements sociaux PLUS situés 46, rue Beaunier (14e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 84 282 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 0.26% 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 ;
- 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 346 - 3 Réalisation, 46, rue Beaunier (14e) d'un programme de construction de 14 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (605 015 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 de construction de 14 logements sociaux (4 PLA I - 5 PLUS - 5 PLS) à réaliser au 46, rue Beaunier (14e);

Vu l'avis du Conseil du 14e 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 5 logements sociaux PLS situés 46, rue Beaunier (14e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 598 541 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 complémentaire, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de logements sociaux PLS situés 46, rue Beaunier (14^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS complémentaire 6 474 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'emprunt 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