



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 292 - Réalisation, 125, boulevard de Ménilmontant (11e) d'un programme d'acquisition-conventionnement de 12 logements dont 7 sociaux (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) et 5 logements à loyer abordable par la RIVP – Subvention (791 418 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

A la suite de la délégation par la Ville de son droit de préemption, la RIVP a acquis l'immeuble situé 125, boulevard de Ménilmontant (11e). Elle propose d'y réaliser un programme d'acquisition-conventionnement qui comportera 2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS. L'immeuble comportera également 5 logements à loyer abordable.

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 érigé à R+5 est constitué d'une façade de style haussmannien dotée d'un balcon filant au cinquième étage côté rue et deux façades sur cour entourant l'espace extérieur en cœur d'îlot. Il comporte 12 logements, une loge et deux commerces répartis sur les cinq niveaux. La façade sur le boulevard Ménilmontant, ornementée de médaillons en bas-reliefs au niveau des trumeaux est en bon état général. Les façades sur cour en plâtre peint sont en bon état également et présentent des modénatures à chaque niveau. L'ensemble des garde-corps des façades est en ferronnerie, et le bâti est surmonté d'une toiture de zinc en double pente.

Très peu de travaux sont prévus. Seuls sont anticipés à ce stade une campagne de vérification des fixations des garde-corps en façades et de leur conformité aux normes de sécurité avec remplacement ou complément ainsi que le changement des menuiseries.

2°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

2 logements PLA I, d'une surface utile totale de 115,62 m², se décomposant en :

1 T2 d'une surface d'environ 32 m² ;

1 T5 d'une surface moyenne d'environ 84 m².

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

3 logements PLUS, d'une surface utile totale de 145,19 m², se décomposant en :

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 36 m² ;

1 T4 d'une surface d'environ 74 m².

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

2 logements T2 PLS, d'une surface utile totale de 71,68 m², soit une moyenne de 36 m² par logement.

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

5 logements à loyer abordable d'une surface utile totale de 347,07 m², soit une moyenne d'environ 69 m² par logement, dont le loyer sera fixé sur une base mensuelle de 20 euros/m².

2 commerces, d'une surface utile d'environ 509 m² dont le loyer sera fixé sur une base mensuelle de 24 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 8 828 258 euros dont 3 458 241 pour la partie logements sociaux (soit 10 401 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Logements abordables	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 073 258	1 347 745	665 379	3 086 382	3 263 240	1 517 806	7 867 428
Travaux	71 380	89 636	44 253	205 269	233 749	108 722	547 740
Honoraires/Divers	68 939	86 571	42 740	198 250	204 298	95 024	497 572
TOTAL	1 213 577	1 523 952	752 372	3 489 901	3 701 287	1 721 552	8 912 740

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Logement s abordable s	Locaux d'activités	TOTAL Opération
------------------------	-------	------	-----	-------------------------------	---------------------------------	-----------------------	--------------------

Prêt travaux	423 368	565 432	139 383	1 128 183	0	0-	1 128 183
Prêt foncier	394 099	494 891	244 327	1 133 317	0	0	1 133 317
Prêt complémentaire	0	0	256 983	256 983	0	0	256 983
Prêt bancaire	0	0	0	0	2 701 287	1 721 552	4 422 839
Subvention Etat	120 000	60 000	0	180 000	0	0	180 000
Subvention Ville de Paris	276 110	403 628	111 680	791 418	0	0	791 418
Fonds propres	0	0	0	0	1 000 000	0	1 000 000
TOTAL	1 213 577	1 523 952	752 372	3 489 901	3 701 287	1 721 552	8 912 740

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 : 3 logements (1 PLA I – 1 PLUS – 1 PLS) ;

Ville de Paris : 4 logements (1 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 la RIVP une subvention d'un montant maximum de 791 418 euros ;

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

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

La Maire de Paris

2022 DLH 292 - 1 Réalisation, 125, boulevard de Ménilmontant (11e) d'un programme d'acquisition-conventionnement de 12 logements dont 7 sociaux (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) et 5 logements à loyer abordable par la RIVP - Subvention (791 418 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-conventionnement de 12 logements dont 7 sociaux (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) et 5 logements à loyer abordable à réaliser par la RIVP au 125, boulevard de Ménilmontant (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 125, boulevard de Ménilmontant (11e) du programme d'acquisition-conventionnement comportant 12 logements dont 7 sociaux (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) et 5 logements à loyer abordable 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 791 418 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 : 3 logements sociaux 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 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 292 - 2 Réalisation, 125, boulevard de Ménilmontant (11e) d'un programme d'acquisition-conventionnement de 12 logements dont 7 sociaux (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) et 5 logements à loyer abordable par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 877 790 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 la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement de 12 logements dont 7 sociaux (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) et 5 logements à loyer abordable à réaliser au 125, boulevard de Ménilmontant (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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 2 logements sociaux PLAI situés 125, boulevard de Ménilmontant (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 423 368 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 2 logements sociaux PLAI situés 125, boulevard de Ménilmontant (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 394 099 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement Différé d'amortissement	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 0.43% 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 des Consignations, destiné à financer la création de 3 logements sociaux PLUS situés 125, boulevard de Ménilmontant (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	565 432 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 3 logements sociaux PLUS situés 125, boulevard de Ménilmontant (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	494 891 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 0.43% 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, 2, 3 et 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 du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2022 DLH 292 - 3 Réalisation, 125, boulevard de Ménilmontant (11e) d'un programme d'acquisition-conventionnement de 12 logements sociaux (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) par la RIVP - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (640 692 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 la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement de 12 logements sociaux (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) à réaliser au 125, boulevard de Ménilmontant (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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 2 logements sociaux PLS situés 125, boulevard de Ménilmontant (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	139 383 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 2 logements sociaux PLS situés 125, boulevard de Ménilmontant (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS foncier
Montant	244 327 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 0.43% 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 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 PLS complémentaire, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 2 logements sociaux PLS situés 125, boulevard de Ménilmontant (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS complémentaire
Montant	256 982 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 4 : 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 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 5 : 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 6 : 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, 2 et 3 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 7 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels