



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 381** - Réalisation, 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e), d'un programme d'acquisition-amélioration de 9 logements dont 5 sociaux (3 PLAI - 2 PLUS) et 4 à loyer abordable par la RIVP - Subvention (474 161 euros).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une délégation du droit de préemption par la Ville de Paris à la RIVP, cette dernière propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e). Celui-ci comportera 3 PLAI - 2 PLUS et 4 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'ensemble immobilier datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle, est composé de 2 bâtiments allant de R+1+combles à R+3+combles, comportant 9 logements répartis sur environ 266 m<sup>2</sup> de surface utile et 3 commerces au rez-de-chaussée.

L'ensemble est en bon état. L'immeuble sur la rue de Saussure est actuellement occupé par un bail commercial avec deux logements de fonction associés qui pourront ultérieurement devenir des logements sociaux.

Les deux logements de fonction ainsi libérés pourront être transformés en logements sociaux.

##### 2°) Démarche développement durable du projet

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

Le programme de travaux prévoit notamment :

-La reprise de la couverture en zinc ;

- La reconfiguration des réseaux AEP, Gaz, EU/EV.

Le projet prévoit par ailleurs de mettre en place un diagnostic réemploi, complémentaire au diagnostic produit, équipement matériau, déchets, pour identifier précisément le potentiel réemploi des matériaux des bâtiments

D'autres travaux seront entrepris comme la création d'un local déchet ou le changement des portes palières.

### 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

3 logements PLAI, d'une surface utile totale de 83,03 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 17m<sup>2</sup> ;
- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 33m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

2 logements PLUS, d'une surface utile totale de 66,38 m<sup>2</sup> d'une surface moyenne d'environ 33m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

4 logements à loyer abordable, d'une surface utile totale de 116,22 m<sup>2</sup>, qui seront loués 21 euros/m<sup>2</sup> de surface utile.

3 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 418,01 m<sup>2</sup> dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle d'environ 10 euros/m<sup>2</sup>.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4 757 148 euros dont 1 041 841 pour la partie logements sociaux (soit 3 922 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Logements A loyer abordable	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	478 580	382 611	<b>861 191</b>	680 177	2 395 346	3 936 714
Travaux	60 479	48 351	<b>108 830</b>	96 289	288 603	493 722
Honoraires/Divers	39 912	31 909	<b>71 821</b>	59 968	194 924	326 713
<b>TOTAL</b>	<b>578 971</b>	<b>462 870</b>	<b>1 041 841</b>	<b>836 434</b>	<b>2 878 873</b>	<b>4 757 148</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Logement s A loyer abordable	Locaux d'activité s	TOTAL Opération
Prêt travaux	90 772	100 452	<b>191 224</b>	0	0	<b>191 224</b>
Prêt foncier	86 946	69 510	<b>156 456</b>	0	0	<b>156 456</b>
Prêt bancaire	0	0	<b>0</b>	836 434	2 128 873	<b>2 965 307</b>
Subvention Etat	180 000	40 000	<b>220 000</b>	0	0	<b>220 000</b>
Subvention Ville de Paris	221 253	252 908	<b>474 161</b>	0	0	<b>474 161</b>
Fonds propres	0	0	<b>0</b>	0	750 000	<b>750 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>578 971</b>	<b>462 870</b>	<b>1 041 841</b>	<b>836 434</b>	<b>2 878 873</b>	<b>4 757 148</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 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 cofinanceurs, les droits de réservation des logements sociaux seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 2 logements (1 PLAI - 1 PLUS) ;

Ville de Paris : 3 logements (2 PLAI - 1 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 474 161 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 381 - 1** Réalisation, 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e), d'un programme d'acquisition-amélioration de 9 logements dont 5 sociaux (3 PLAI - 2 PLUS) et 4 à loyer abordable par la RIVP - Subvention (474 161 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 9 logements dont 5 sociaux (3 PLAI - 2 PLUS) et 4 logements à loyer abordable à réaliser par la RIVP au 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (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 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 9 logements dont 5 sociaux (3 PLAI - 2 PLUS) et 4 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 474 161 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 381 - 2** Réalisation, 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e), d'un programme d'acquisition-amélioration de 9 logements dont 5 sociaux (3 PLAI - 2 PLUS) et 4 à loyer abordable par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (347 680 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 9 logements dont 5 sociaux (3 PLAI - 2 PLUS) et 4 logements à loyer abordable à réaliser au 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (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 3 logements PLAI situés 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	90 772 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%  <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 PLAI est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ns 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 3 logements PLAI situés 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	86 946 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 0,16%  <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 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 2 logements PLUS situés 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	100 452 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%  <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 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 2 logements PLUS situés 41, rue Legendre - 46, rue Saussure (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	69 510 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 0,16%  <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 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'emprunts 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'emprunts seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.