Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 351 - Réalisation, 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (17e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 37 logements sociaux (22 PLA I - 15 PLUS) par Paris Habitat – Subvention (683 877 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Fondation Madame Jules Lebaudy était titulaire d'un bail emphytéotique grevant un ensemble de 37 logements situé 58, impasse Marty et 1-3-5 passage Châtelet (17e), propriété de la Ville, lequel est arrivé à échéance le 31/12/2021.

Aux termes de la délibération 2021 DLH 313 en date des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021, la Ville de Paris a prorogé le bail conclu le 2 mai 1980 jusqu'au 31 décembre de l'année 2022, afin d'identifier un opérateur social en capacité de contracter un nouveau bail, la Fondation souhaitant se désengager de la gestion de cet ensemble immobilier.

La Ville a finalement décidé de céder ses droits réels à Paris Habitat dans le cadre d'un nouveau bail emphytéotique aux fins de réaliser un programme d'acquisition-amélioration comportant 22 logements PLA-I (dont 2 PLAI adaptés) et 15 logements PLUS. La délibération 2022 DLH 136 approuvant la mise en location par bail emphytéotique de cette immeuble au bénéfice de Paris Habitat sera présentée pendant la même séance du Conseil de Paris.

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 se développe sur les parcelles QD 2 de 458 m² et DQ 9 de 170 m² et est composé de deux immeubles totalisant 38 logements pour une surface d'environ 1 280 m².

L'immeuble situé au 1-3-5 passage Châtelet s'élève à R+4 + combles sur un niveau de sous-sol et accueille 33 logements pour une surface habitable de 1 004 m². Celui du 58 impasse Marty s'élève à R+3 + combles partiellement aménagés sur un niveau de sous-sol et accueille 5 logements pour une surface habitable de 276 m².

La structure des deux bâtiments est saine mais de fortes déperditions énergétiques ont été relevées sur ces bâtis. Aussi, des travaux d'isolation et d'amélioration des parties privatives et communes sont à prévoir.

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 104 kWh/m²SHONRT/an ou un gain énergétique de 50% et obtenir une certification NF Habitat Paris

Le programme de travaux prévoit notamment :

-L'isolation thermique par l'extérieur des façades ;

-Le remplacement des radiateurs à eau ;

-La réfection des pièces humides et sèches au fil des libérations ;

-La transformation d'un T1 de 24 m² en local commun ;

-La suppression des cagibis permettant de gagner en surface habitable pour les logements à rez-de-chaussée ;

-La rénovation des halls, des cages d'escalier et des caves ;

-La mise en conformité de l'électricité et du gaz ;

- La création d'un local ordures ménagères et vélos.

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 HQE

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

22 logements PLA I (dont 2 PLAI adaptés) d'une surface utile totale de 809,59 m², se décomposant en :

14 T1 d'une surface moyenne d'environ 26 m² ;

5 T2 d'une surface moyenne d'environ 44 m² ;

2 T3 d'une surface moyenne d'environ 63 m².

1 T4 d'une surface d'environ 94 m²

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

15 logements PLUS, d'une surface utile totale de 564,41 m², se décomposant en :

10 T1 d'une surface moyenne d'environ 30 m² ;

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 49 m² ;

1 T3 d'une surface d'environ 68 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 5 549 769 euros (soit 4 039 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	**PLA-I**	**PLUS**	**TOTAL Opération**
Charge foncière	825 657	578 205	**1 403 862**
Travaux	1 857 499	1 294 947	**3 152 446**
Honoraires/Divers	572 137	421 324	**993 461**
TOTAL	3 255 293	2 294 476	**5 549 769**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	**PLA-I**	**PLUS**	**TOTAL Opération**
Prêt CDC (40 ans)	142 809	364 705	**507 514**
Prêt foncier CDC (60 ans)	747 860	521 367	**1 269 227**
Prêt Amortissable Action Logement	200 000	150 000	**350 000**
Subvention Action Logement	154 000	37 500	**191 500**
Subvention principale Etat	1 320 000	300 000	**1 620 000**
Subvention Etat PLAI adaptés	37 260	-	**37 260**
Subvention Ville de Paris	137 262	546 615	**683 877**
Fonds propres	489 182	333 061	**822 243**
Autres (intérêts de préfinancement)	26 920	41 228	**68 148**
TOTAL	3 255 293	2 294 476	**5 549 769**

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 : 12 logements (7 PLA I - 5 PLUS) ;

Action Logement : 7 logements (4 PLA I - 3 PLUS) ;

Ville de Paris : 18 logements (11 PLA I - 7 PLUS)

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 683 877 euros

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts 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 351 - 1 Réalisation, 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (17e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 37 logements sociaux (22 PLA I - 15 PLUS) par Paris Habitat - Subvention (683 877 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 37 logements sociaux (22 PLA I - 15 PLUS) à réaliser par Paris Habitat au 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (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 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (17e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 37 logements sociaux (22 PLA I - 15 PLUS) 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 683 877 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance environnementale et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 18 logements (11 PLA I - 7 PLUS) 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 351 - 2 Réalisation, 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (17e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 37 logements sociaux (22 PLA I - 15 PLUS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 776 741 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 37 logements sociaux (22 PLA I - 15 PLUS) à réaliser au 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 22 logements PLAI situés 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 142 809 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 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 22 logements PLAI situés 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 747 860 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 0.59% *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 15 logements PLUS situés 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 364 705 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 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 15 logements PLUS situés 58, impasse Marty et 1-3-5, passage Châtelet (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 521 367 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 0.59% *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 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 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.