



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 302** - Réalisation, 44, avenue de Clichy (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 22 logements sociaux (6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS) par la RIVP - Subvention (1 475 600 euros).

## **PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

À la suite de la conclusion d'un bail emphytéotique avec la Ville de Paris, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 44, avenue de Clichy (18e). Celui-ci comportera 6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS.

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 Grandes-Carrières dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement, l'ensemble immobilier de type faubourien de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle se déploie en R+5+combles sur un niveau de sous-sol composé de caves. Deux locaux commerciaux se trouvent au rez-de-chaussée et une petite courette se trouve à l'arrière. Les 22 logements de l'immeubles sont desservis par deux cages d'escaliers.

L'ensemble est en état d'usage et nécessite des travaux concernant les façades, les canalisations, les menuiseries, les garde-corps et les pièces humides des logements. Les parties communes doivent également être rénovées dans leur ensemble.

## 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra justifier d'un bouquet de travaux cohérent au regard des contraintes techniques et patrimoniales et obtenir une certification NF Habitat Paris. et un label HPE rénovation

Le programme de travaux prévoit notamment :

- Le ravalement des façades comprenant la pose d'une isolation par l'intérieur (façade sur l'avenue) ou par l'extérieur (façades côté cour) ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures
- Le remplacement des portes palières ;
- Le remplacement des occultations ;
- La réfection des toitures avec isolation ;
- Le remplacement de la ventilation et des chauffages.

D'autres travaux sont également prévus portant sur la rénovation globale des logements (installations électriques, plomberie et ventilation...) et des parties communes (cage d'escalier, création de sas dans chaque hall d'entrée...).

Par ailleurs, des espaces vélos et ordures ménagères seront créés.

Dans le cadre de démarches « économie circulaire », le projet prévoit d'intégrer le réemploi des matériaux du bâtiment.

## 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

6 logements PLA I, d'une surface utile totale de 209,04 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface moyenne d'environ 25 m<sup>2</sup> ;
- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 35 m<sup>2</sup> ;
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 39 m<sup>2</sup>.

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

10 logements PLUS, d'une surface utile totale de 340,99 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m<sup>2</sup> ;
- 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 39 m<sup>2</sup> ;
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 47 m<sup>2</sup> ;

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

6 logements PLS, d'une surface utile totale de 203,47 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface moyenne d'environ 25 m<sup>2</sup>
- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 33 m<sup>2</sup>
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 39 m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022

2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 135 m<sup>2</sup> dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle d'environ 18 euros/m<sup>2</sup>

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 5 649 775 euros dont 4 837 515 pour la partie logements (soit 6 420 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logement s Sociaux	Locaux d'activité s	TOTAL Opératio n
Charge foncière	666 452	1 087 129	676 363	<b>2 429 944</b>	407 963	2 837 906
Travaux	521 495	850 673	529 251	<b>1 901 420</b>	319 229	2 220 649
Honoraires/Diver s	138 968	226 688	140 496	<b>506 151</b>	85 068	591 220
<b>TOTAL</b>	<b>1 326 915</b>	<b>2 164 490</b>	<b>1 346 110</b>	<b>4 837 515</b>	<b>812 260</b>	<b>5 649 775</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activité s	TOTAL Opération
Prêt travaux	266 855	511 216	375 205	<b>1 153 276</b>	0	<b>1 153 276</b>
Prêt foncier	319 833	521 718	311 311	<b>1 152 862</b>	0	<b>1 152 862</b>
Prêt complémentaire	0	0	255 777	<b>255 777</b>	0	<b>255 777</b>
Subvention Ministères	60 000	120 000	60 000	<b>240 000</b>	0	<b>240 000</b>
Subvention Etat	360 000	200 000	0	<b>560 000</b>	0	<b>560 000</b>
Subvention Ville de Paris	320 227	811 556	343 817	<b>1 475 600</b>	0	<b>1 475 600</b>
Prêt bancaire	0	0	0	<b>0</b>	812 260	<b>812 260</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 326 915</b>	<b>2 164 490</b>	<b>1 346 110</b>	<b>4 837 515</b>	<b>812 260</b>	<b>5 649 775</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 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 : 7 logements (2 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) ;

Ministères : 4 logements (1 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) ;

Ville de Paris : 11 logements (3 PLA I - 5 PLUS - 3 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 1 475 600 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 302 - 1** Réalisation, 44, avenue de Clichy (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 22 logements sociaux (6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS) par la RIVP - Subvention (1 475 600 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 22 logements sociaux (6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS) à réaliser par la RIVP au 44, avenue de Clichy (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e 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 44, avenue de Clichy (18e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 22 logements dont 22 sociaux (6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS) 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 1 475 600 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 : 11 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 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 302 - 2** Réalisation, 44, avenue de Clichy (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 22 logements sociaux (6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS) par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 619 622 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-amélioration de 22 logements sociaux (6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS) à réaliser au 44, avenue de Clichy (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e 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 6 logements PLAI situés 44, avenue de Clichy (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 266 855 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%  <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 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 6 logements PLAI situés 44, avenue de Clichy (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 319 833 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 0.52%  <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 des Consignations, destiné à financer la création de 10 logements PLUS situés 44, avenue de Clichy (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 511 216 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%  <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 10 logements PLUS situés 44, avenue de Clichy (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 521 718 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 0.52%  <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 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 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.

**2022 DLH 302 - 3** Réalisation, 44, avenue de Clichy (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 22 logements sociaux (6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS) par la RIVP - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (942 293 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-amélioration de 22 logements sociaux (6 PLA I - 10 PLUS - 6 PLS) à réaliser au 44, avenue de Clichy (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e 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 Consignations, destiné à financer la création de 6 logements PLS situés 44, avenue de Clichy (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 375 205 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 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 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 Consignations, destiné à financer la création de 6 logements PLS situés 44, avenue de Clichy (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS foncier 311 311 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 0.52 %  <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 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 6 logements PLS situés, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS complémentaire 255 777 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 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 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 des contrats d'emprunts seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels