Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 298 - Réalisation, 203 bis, rue Ordener (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 18 logements dont 17 sociaux (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat – Subvention (1 345 661 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite de la conclusion d'un bail emphytéotique en mars 2022, Paris Habitat propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 203 bis, rue Ordener (18e) de 17 logements sociaux. Celui-ci comportera 5 PLA I, dont un PLAI adapté, 7 PLUS, 5 PLS et 1 logement régi par un bail civil, qui sera conventionné ultérieurement, au départ du locataire actuel.

L'immeuble de style haussmannien sur lequel porte ce programme est situé en zone de déficit en logement social.

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 édifié sur la parcelle est un bâtiment de style haussmannien construit entre la fin du XIXe siècle et le début du XXe siècle, à R+5+combles et érigé sur caves. La façade, constituée de pierre de taille et dotée d'un balcon filant au cinquième étage, donne sur la rue Ordener. La partie postérieure de la parcelle est percée d'une cour. L'immeuble est composé de deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée, de 19 logement en étages, d'une loge située au rez-de-chaussée et de 21 caves. Sur les 19 logements en étages, un est régi par un bail civil, une autre relève du régime de la loi 1948.

Le programme permettra, dans le cadre d'une rénovation ambitieuse, de conventionner 17 logements immédiatement (un T1 et un T2 seront regroupés et restructurés au 6e étage) auquel s'ajoutera un logement supplémentaire qui sera conventionné au terme du bail civil qui lui est rattaché.

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 195 kWh/m²SHONRT/an, être labellisé Rénovation 150 et obtenir une certification NF Habitat HQE Paris.

Le programme de travaux prévoit notamment :

-L'isolation thermique par l'intérieur de la façade côté rue ;

-L'isolation thermique par l'extérieur des façades donnant sur la cour et la courette ;

-Le remplacement des menuiseries et l'installation d'occultations côté cour ;

-L'isolation du plancher haut des sous-sols, la passivation des fers et la réfection des caves

-Le repositionnement et la mise aux normes de la trappe de désenfumage ;

-Le remplacement des descentes d'eaux pluviales ;

-Le regroupement d'un T1 et d'un T2 au 6e étage ;

-La rénovation des pièces humides et sèches ainsi que du système de chauffage des logements en fonction de l'ancienneté des baux en cours ;

-La mise en sécurité/conformité électrique des logements le nécessitant

-La transformation de la loge en local à vélo et local OM ;

-La création d'un ascenseur.

Le projet prévoit par ailleurs, en faveur de l'économie circulaire, la mise en œuvre d'un diagnostic réemploi afin d'identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment (complémentaire au diagnostic PEMD).

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

5 logements PLA I (dont 1 PLA I adapté) de type T2, d'une surface utile totale de 259,08 m² (soit une surface moyenne d'environ 52 m²) ;
Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

7 logements PLUS de type T2, d'une surface utile totale de 325,56 m² (soit une surface moyenne d'environ 47 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 de type T2, d'une surface utile totale de 241,49 m² (soit une surface moyenne d'environ 48 m²) ;
Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 174,25 m² dont le bail est établi sur une base mensuelle moyenne de 25,7 euros/m².

II. **FINANCEMENT DU PROGRAMME :**

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 5 919 389 euros dont 4 465 430 € pour la partie logements sociaux (soit 5 405 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	**PLA-I**	**PLUS**	**PLS**	**TOTAL Logements Sociaux**	**Logement en bail civil**	**Locaux d'activités**	**TOTAL Opération**
Charge foncière	779 633	979 676	727 684	**2 486 993**	151 429	1 072 383	**3 710 805**
Travaux	453 301	569 612	440 547	**1 463 460**	88 406	43 168	**1 595 034**
Honoraires/Divers	148 564	198 417	167 996	**514 977**	27 261	71 312	**613 550**
TOTAL	**1 381 498**	**1 747 705**	**1 336 227**	**4 465 430**	**267 096**	**1 186 863**	**5 919 389**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Logement en bail civil	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	150 884	335 632	907 634	**1 394 150**	-	-	**1 394 150**
Prêt foncier CDC (60 ans)	346 134	434 952	-	**781 085**	-	-	**781 085**
Prêt bancaire	-	-	-	-	267 096	-	**267 096**
Prêt amortissable Action Logement	50 000	50 000	50 000	**150 000**	-	-	**150 000**
Subvention Action Logement	35 000	17 500	-	**52 500**	-	-	**52 500**
Subvention principale Etat	300 000	140 000	-	**440 000**	-	-	**440 000**
Subvention Etat PLAI adaptés	18 630	-	-	**18 630**	-	-	**18 630**
Subvention Ville de Paris	403 656	660 887	281 118	**1 345 661**	-	-	**1 345 661**
Fonds propres	68 971	86 668	64 467	**220 106**	-	-	**220 106**
Autres (intérêts de préfinancement)	8 223	22 066	33 008	**63 297**	-	-	**63 297**
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	-	1 186 863	**1 186 863**
TOTAL	**1 381 498**	**1 747 705**	**1 336 227**	**4 465 430**	**267 096**	**1 186 863**	**5 919 389**

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 : 6 logements (2 PLA I – 2 PLUS – 2 PLS) ;

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

Ville de Paris : 8 logements (2 PLA I – 4 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 1 345 661 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 298 - 1 Réalisation, 203 bis, rue Ordener (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 18 logements dont 17 sociaux (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Subvention (1 345 661 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 18 logements dont 17 sociaux (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS - 1 bail civil) à réaliser par Paris Habitat au 203 bis, rue Ordener (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 203 bis, rue Ordener (18e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 17 logements sociaux (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat, et un logement en bail civil qui sera conventionné ultérieurement.

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 1 345 661 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 : 8 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 298 - 2 Réalisation, 203 bis, rue Ordener (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 18 logements dont 17 sociaux (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 267 602 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 18 logements dont 17 sociaux (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS - 1 bail civil) à réaliser au 203 bis, rue Ordener (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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 5 logements sociaux PLAI situés 203 bis, rue Ordener (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 150 884 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 des Consignations, destiné à financer la création de 5 logements sociaux PLAI situés 203 bis, rue Ordener (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 346 134 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 0.49% *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 des Consignations, destiné à financer la création de 7 logements sociaux PLUS situés 203 bis, rue Ordener (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 335 632 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 des Consignations, destiné à financer la création de 7 logements sociaux PLUS situés 203 bis, rue Ordener (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 434 952 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 0.49% *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.

2022 DLH 298 - 3 Réalisation, 203 bis, rue Ordener (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 18 logements dont 17 sociaux (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (907 634 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 d'acquisition-amélioration de 17 logements sociaux (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS) à réaliser au 203 bis, rue Ordener (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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 5 logements sociaux PLS situés 203 bis, rue Ordener (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 907 634 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% *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 : 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 du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

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 3 : 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 4 : 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 à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.