Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 398 - Réalisation, 6-10, rue Pierre Bayle (20e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 14 logements sociaux (8 PLA I - 6 PLUS) par Paris Habitat - Subvention (1 759 800 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Foncière de Transformation immobilière (FTI) va acquérir un immeuble à usage de bureaux qui abritait le siège du Groupe Hospitalier Universitaire de Paris situé 6-10, rue Pierre Bayle (20e) et le céder à Paris Habitat dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 50 ans.

Paris Habitat prévoit d'y réaliser un programme d'acquisition-amélioration comportant 8 logements PLA I et 6 logements PLUS.

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, construit dans les années 1990, est édifié sur une parcelle d'une contenance de 497 m² et se développe en R+4 sur deux niveaux de sous-sol à usage de parking comprenant 18 places de stationnement.

Le programme consiste en une restructuration lourde avec changement d'usage visant à créer 14 logements sociaux.

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 80 kWh/m²SHONRT/an ou un gain énergétique de 60%, être labellisé BBCA Rénovation et obtenir la certification NF Habitat Paris.

Le programme de travaux prévoit notamment :

-La mise en place d'une isolation thermique par l'intérieur,

-Le remplacement des menuiseries extérieures,

-Le curage de tout le bâtiment excepté sa structure,

-La mise en place d'une chaufferie neuve prenant la forme d'une pompe à chaleur en sous-sol,

-La création de 14 logements, traversant ou poly-orientés, dont 5 bénéficiant d'une terrasse privative,

-La réfection des terrasses (étanchéité, isolation),

-La création de deux locaux d'activité en rez-de-chaussée et la modification des baies en façade,

-La création d'un local vélos en R-1 sur trois places de parking,

-La création d'un local OM en rez-de-chaussée,

-La végétalisation de la toiture au R+1, R+4 et R+5.

Le projet sera particulièrement vertueux du point de vue de l'objectif de neutralité carbone et visera l'obtention du profil "Bas carbone" de NF Habitat CERQUAL

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

8 logements PLA I (dont un PLA I adapté), d'une surface utile totale de 420 m², se décomposant en :

1 T1' d'une surface d'environ 26 m² ;

1 T1bis d'une surface d'environ 35 m² ;

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 43 m² ;

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 63 m² ;

1 T4 d'une surface d'environ 82 m².

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

6 logements PLUS, d'une surface utile totale de 310 m², se décomposant en :

2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²

1 T2 d'une surface d'environ 43 m²

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m²

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

Deux locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 281 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 16,67 euros/m² ;

18 places de stationnement dont 12 resteront affectées aux logements.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 6 034 136 euros dont 4 687 484 pour la partie logements (soit 6 421 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	**PLA-I**	**PLUS**	**TOTAL Logements Sociaux**	**Locaux d'activités et parkings**	**TOTAL Opération**
Charge foncière	1 087 396	804 599	**1 891 995**	813 758	2 705 753
Travaux	1 153 721	851 556	**2 005 277**	357 341	2 362 618
Honoraires/Divers	441 791	348 421	**790 212**	175 553	965 765
TOTAL	2 682 908	2 004 576	**4 687 484**	1 346 652	6 034 136

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	**PLA-I**	**PLUS**	**TOTAL Logements Sociaux**	**Locaux d'activités et parkings**	**TOTAL Opération**
Prêt CDC (40 ans)	406 821	457 168	**863 989**	-	**863 989**
Prêt foncier CDC (60 ans)	537 361	396 623	**933 984**	-	**933 984**
Prêt Action Logement sur le programme	100 000	50 000	**150 000**	-	**150 000**
Subvention Action Logement	56 000	15 000	**71 000**	-	**71 000**
Subvention principale Etat	480 000	120 000	**600 000**	-	**600 000**
Subvention Etat PLAI adaptés	18 630	-	**18 630**	-	**18 630**
Subvention Ville de Paris	931 200	828 600	**1 759 800**	-	**1 759 800**
Fonds propres	132 010	99 433	**231 443**	-	**231 443**
Autres (intérêts de préfinancement)	20 886	37 752	**58 638**	-	**58 638**
Prêt bancaire commerces	-	-	-	1 131 042	1 131 042
Prêt bancaire parkings	-	-	-	215 610	215 610
TOTAL	2 682 908	2 004 576	**4 687 484**	1 346 652	6 034 136

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 : 4 logements (2 PLA I - 2 PLUS) ;

Action Logement : 3 logements (2 PLA I - 1 PLUS) ;

Ville de Paris : 7 logements (4 PLA I - 3 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 1 759 800 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLUS 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 398 - 1 Réalisation, 6-10, rue Pierre Bayle (20e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 14 logements sociaux (8 PLA I - 6 PLUS) par Paris Habitat - Subvention (1 759 800 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 14 logements sociaux (8 PLA I - 6 PLUS) à réaliser par Paris Habitat au 6-10, rue Pierre Bayle (20e);

Vu l'avis du Conseil du 20e 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 6-10, rue Pierre Bayle (20e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 14 logements sociaux (8 PLA I - 6 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 1 759 800 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 : 7 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 398 - 2 Réalisation, 6-10, rue Pierre Bayle (20e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 14 logements sociaux (8 PLA I - 6 PLUS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 797 973 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 14 logements sociaux (8 PLA I - 6 PLUS) à réaliser au 6-10, rue Pierre Bayle (20e);

Vu l'avis du Conseil du 20e 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 8 logements sociaux PLAI situés 6-10, rue Pierre Bayle (20e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 406 821 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 8 logements sociaux PLAI situés 6-10, rue Pierre Bayle (20e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 537 361 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 0.2% *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 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 6 logements sociaux PLUS situés 6-10, rue Pierre Bayle (20e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 457 168 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 6 logements sociaux PLUS situés 6-10, rue Pierre Bayle (20e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 396 623 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 0.6% *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 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 les garanties visées 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 ces garanties.

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.