Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 316 - Réalisation 4 rue Saint Martin (Paris Centre) d'un programme de création d'une résidence sociale jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I par RATP Habitat - Subvention (274 620 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'Assistance Publique Hôpitaux de Paris (AP-HP), dans le cadre de la rationalisation de ses implantations, a souhaité lancer un appel à candidature pour la transformation de son siège historique se répartissant sur deux bâtiments haussmanniens situés 3 avenue Victoria et 4 rue Saint-Martin (Paris Centre), lequel sera réimplanté dans l'enceinte de l'Hôpital Saint-Antoine (12e).

Au regard des enjeux patrimoniaux et de dynamisation de ce secteur situé entre le quai de Gesvres, l'avenue Victoria et la place de l'Hôtel de Ville, ces deux adresses ont été intégrées à l'Appel à Projets Urbain Innovants *« Réinventer Paris 3 : transformer les bureaux vacants en logements »*, et c'est le groupement constitué de BNP Paris Real Estate, APSYS et RATP Solutions Ville qui a été désigné lauréat pour transformer cet ensemble remarquable en un programme mixte de logements, bureaux et commerces.

Les deux bâtiments se développent sur une surface de 30.000 m² de niveaux de planchers et de sous-sol et seront transformés en un ensemble de logements sociaux, de bureaux dont la surface sera limitée à 50% avec création de surfaces animées et ouvertes aux Parisiens (locaux commerciaux ou de loisirs, restauration, activités...), notamment en rez-de-chaussée.

Ainsi au sein du bâtiment situé 4 rue Saint-Martin, RATP Habitat doit acquérir un volume dans le cadre d'un Bail en l'État Futur d'achèvement d'une durée de 80 ans à usage de résidence sociale jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I pour un total de 56 places dont la gestion sera assurée par l'ARPEJ.

Il est prévu que RATP Habitat acquière également des volumes à usage de logement social familial et une structure pour femmes victimes de violences au sein de ces deux ensembles.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de réalisation de la résidence social.

I. PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

A l'échelle du programme de résidence sociale, les plateaux actuels vont être remaniés de manière significative pour permettre la création des 50 logements y compris par le biais de création d'ouvertures dans les murs porteurs et de reprises de la structure. Les cloisons et revêtements seront reprises également (en dehors des matériaux comme les planchers bois qui seront réutilisés au maximum des possibilités) et les équipements nécessaires aux logements (sanitaires, courants forts et faibles, etc ...) seront également remis à neuf. Ces travaux concernent également les parties communes ainsi que les locaux communs à créer pour le bon fonctionnement de la résidence suivant les besoins identifiés par le gestionnaire.

Les premiers diagnostics sont en cours de réalisation afin de connaître plus finement la structure et l'état de l'ensemble des équipements et prestations intérieures

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 maximale de 80 kWh/m²SHONRT/an et être labellisé BBC Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE.

Le projet prévoit l'utilisation de bois pour toutes les structures plancher à créer et d'isolants biosourcés. De plus, l'objectif du projet est d'optimiser le taux de réutilisation et de réemploi des matériaux présents (20% en masse) et d'atteindre un taux de 70% de recyclage ou de réutilisation des déchets issus du site.

Les réflexions concernant le développement des espaces verts, dans ce site très contraint, sont menées à l'échelle de la parcelle et pas uniquement des volumes de logements sociaux.
Il est notamment prévu des travaux permettant de désimperméabiliser 25% des cours intérieures et de végétaliser sur une hauteur de terre végétale de 1 m dans la cour de l'ilot Saint Martin (dans lequel se développe la résidence).

Le programme de travaux prévoit notamment :

- L'isolation par l'intérieur pour les façades côté rue ;
- L'isolation par l'intérieur ou l'extérieur pour les façades donnant sur le cœur d'ilot dans le respect du patrimoine architectural parisien selon les prescriptions de l'ABF ;
- Le remplacement de toutes les menuiseries extérieures ;
- La mise en œuvre d'un système de récupération de chaleur sur eaux usées ;
- Le raccordement des logements au réseau de chaleur urbain.

3°) Description du programme

Ce programme de création d'une résidence sociale comprend 50 logements PLA-I d'une surface utile totale d'environ 1 194 m², se répartissant se décomposant en :

- 5 T1 d'une surface moyenne d'environ 19 m² ;
- 39 T'd'une surface moyenne d'environ 23 m² ;
- 5 T1 bis d'une surface moyenne d'environ 33 m² ;
- 1 T2 d'une surface d'environ 40 m².

La redevance mensuelle s'élèverait à environ 413 euros pour les T1, 545 euros pour les T1', 599 euros pour les T1 bis et 622 euros pour le T2, charges comprises, valeur janvier

2022. Les résidents pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

4°) Le projet social

Le projet mis en place par ARPEJ, privilégierait l'accueil de jeunes actifs de moins de 30 ans dont une partie de personnels de l'AP-HP en début de carrière et dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources PLA-I.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de construction neuve d'une Résidence sociale Jeunes Actifs est évalué à 6 566 275 euros soit 131 326 par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Résidence sociale - PLA-I
Charge foncière	**2 798 241**
Travaux	**3 420 072**
Honoraires/Divers	**347 962**
TOTAL	**6 566 275**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Résidence sociale – PLA-I
Prêt construction (40 ans)	**1 680 810**
Prêt foncier (80 ans)	**1 628 845**
Subvention État	**2 000 000**
Subvention Région	**672 000**
Subvention DLH	**274 620**
Fonds propres	**310 000**
TOTAL	**6 566 275**

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 15 logements ;
- Ville de Paris : 25 logements ;
- AP-HP : 10 logements.

Je vous propose en conséquence :

- D''approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à RATP Habitat une subvention d'un montant maximum de 274 620 euros ;
- D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I à souscrire par RATP Habitat pour le financement des logements.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

La Maire de Paris

2022 DLH 316 - 1 Réalisation 4 rue Saint-Martin (Paris Centre) d'un programme de création d'une résidence sociale jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I par RATP Habitat – Subvention (274 620 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 propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une résidence sociale jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I à réaliser par RATP Habitat au 4 rue Saint-Martin (Paris Centre) ;

Vu l'avis du Conseil de l'arrondissement Paris Centre en date du

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une Résidence sociale jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I à réaliser par RATP Habitat 4 rue Saint-Martin (Paris Centre).

Article 2 : Pour ce programme, RATP Habitat bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 274 620 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget municipal 2022.

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 énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 25 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 80 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec RATP 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 80 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 316 - 2 Réalisation 4 rue Saint-Martin (Paris Centre) d'un programme de création d'une résidence sociale jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I par RATP Habitat - Prêts PLA-I et PLUS garantis par la Ville (3 309 655 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 propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des prêts PLA-I à contracter par RATP Habitat en vue du financement du programme de création d'une résidence sociale Jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I à réaliser au 4 rue Saint-Martin (Paris Centre) ;

Vu l'avis du Conseil de l'arrondissement Paris Centre 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 RATP Habitat auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une Résidence sociale jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I situé 4 rue Saint-Martin (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 1 680 810 euros
Durée totale Dont durée du différé d'amortissement	*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 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 RATP Habitat auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une Résidence sociale jeunes actifs comportant 50 logements PLA-I situé 4 rue Saint-Martin (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 1 628 845 euros
Durée totale Dont durée du différé d'amortissement	80 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 : Au cas où RATP 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 4 : 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 5 : 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 et 2 de la présente délibération et à conclure avec RATP Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.