



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 374 - Réalisation, 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (2e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 5 logements sociaux (2 PLA I - 3 PLUS) par la RIVP - Subvention (1 979 835 euros).

PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En 2016, La RIVP a acquis auprès de l'EPFIF l'immeuble situé 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (2e) afin de réaliser un programme de logement social comportant 5 logements PLA-I et 4 logements PLUS, d'une surface habitable totale d'environ 407 m². A la suite de la libération d'une partie des locaux d'activité de cet immeuble, la Mairie Paris Centre a demandé à la RIVP d'étudier la transformation du volume libéré en logements afin de compléter la programmation (5 PLA-I et 4 PLUS) qui avait été approuvée par délibération 2016 DLH 354.

La RIVP propose ainsi de réaliser 2 PLA I - 3 PLUS supplémentaires.

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, d'époque directoire, dont la façade sera traitée dans le respect de l'architecture d'origine, est occupé verticalement en grande partie par un commerce en rez-de-chaussée et des locaux d'activités occupant en tout 60% des superficies, dont plusieurs étages étaient occupés par une société de prêt à porter. La société a donné congé et libéré le volume bureaux. Le volume en question sera transformé en logements sociaux, permettant d'accueillir des familles (1 T3 et 4 T5).

2°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

2 logements PLA I, d'une surface utile totale de 168,06 m², se décomposant en :

1 T3 d'une surface d'environ 66 m²

1 T5 d'une surface d'environ 102 m²

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

3 logements PLUS de type T5 d'une surface utile totale de 301,43 m² et d'une surface moyenne d'environ 100 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 4 985 674 euros (soit 10 619 euros/m² de surface utile) se décomposent ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL
Charge foncière	1 179 929	2 116 304	3 296 234
Travaux	443 155	794 837	1 237 992
Honoraires / Divers	161 602	289 847	451 449
TOTAL	1 784 686	3 200 988	4 985 674

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL
Prêt travaux	203 497	407 042	610 539
Prêt foncier	178 822	320 710	499 532
Subvention Ministères	0	60 000	60 000
Vente de commercialité	394 753	708 023	1 102 776
Subvention Etat	120 000	60 000	180 000
Subvention Ville de Paris	689 715	1 290 120	1 979 835
Fonds propres	197 900	355 092	552 992
TOTAL	1 784 686	3 200 988	4 985 674

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 PLAI.

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financiers, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 2 logements (2 PLAI) ;

Ministères : 1 logement (1 PLUS) ;

Ville de Paris : 2 logements (2 PLUS).

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 1 979 835 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 374 - 1 Réalisation, 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (Paris Centre) d'un programme d'acquisition-amélioration de 5 logements sociaux (2 PLA I - 3 PLUS) par la RIVP - Subvention (1 979 835 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la délibération 2016 DLH 354 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-réhabilitation de 5 logements PLA-I et 4 logements PLUS à réaliser par la RIVP 11, rue de la Jussienne (2e) ;

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 5 logements sociaux (2 PLA I - 3 PLUS) à réaliser par la RIVP au 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (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 réalisation au 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (Paris Centre) du programme d'acquisition-amélioration comportant 5 logements sociaux (2 PLA I - 3 PLUS) 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 1 979 835 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 3 : 2 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 4 : 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 374 - 2 Réalisation, 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (Paris Centre) d'un programme d'acquisition-amélioration de 5 logements sociaux (2 PLA I - 3 PLUS) par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 110 071 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 5 logements sociaux (2 PLA I - 3 PLUS) à réaliser au 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 2 logements PLAI situés 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	203 497 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 2 logements PLAI situés 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	178 822 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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 0.31% 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 3 logements PLUS situés 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	407 042 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 3 logements PLUS situés 11 rue de Jussienne, 43 rue Montmartre (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	320 710 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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 0.31 % 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 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 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 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 du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.