



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 376 - Réalisation, 21 rue de Suez (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 11 logements sociaux (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements intermédiaires par IMMOBILIERE 3F – Subvention (806 928 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition le 19 avril 2022 IMMOBILIERE 3F propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 21 rue de Suez (18e). Celui-ci comportera 11 logements sociaux (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements intermédiaires.

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

Datant de 1890, l'immeuble en R+6 est composé de 2 cages d'escaliers. La façade sur la rue de Suez est typiquement Haussmannienne, avec une belle modénature en pierre.

Le programme prévoit la rénovation de cet ensemble immobilier à usage mixte composé de 36 logements, dont 27 sont occupés, de 2 lots à usage de commerce, deux réserves et 28 caves en sous-sol.

Les travaux de rénovation se feront en milieu inoccupé après relogement des derniers résidents de l'immeuble. Les ménages concernés bénéficieront d'un relogement temporaire le temps des travaux.

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 suffisante pour obtenir une certification conforme aux attentes de la Ville de Paris et être labellisé HPE Rénovation.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- La restructuration complète des logements et des parties communes ;

- L'isolation partielle par l'extérieur des façades sur courette et des pignons ;
- L'isolation par l'intérieur des façades sur rue et cour principale ;
- La mise en sécurité du bâtiment et l'amélioration de l'accès PMR.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

5 logements PLUS, d'une surface utile totale de 226,6 m², se décomposant en :

- 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 33 m² ;
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 64 m².

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

6 logements PLS, d'une surface utile totale de 231,2 m², tous des T2 d'une surface moyenne d'environ 38 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m² utile en valeur janvier 2022

- 17 logement intermédiaires dont le loyer sera calculé sur la base réglementaire de 17,62 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 92 m² dont le bail en cours se poursuivrait/ dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 22 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 11 488 799 euros dont 4 704 172 pour la partie logements (soit 4 643 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	PLI	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 709 759	1 744 427	3 454 186	4 238 551	749 351	8 442 088
Travaux	525 187	535 848	1 061 035	1 287 241	227 807	2 576 083
Honoraires/Divers	93 381	95 570	188 951	212 037	69 640	470 628
TOTAL	2 328 327	2 375 845	4 704 172	5 737 829	1 046 798	11 488 799

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	PLI	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	530 000	1 307 000	1 837 000	1 299 976	-	1 837 000
Prêt foncier CDC (60 ans)	843 000	-	843 000	3 864 071	-	843 000
Prêt PLS complémentaire	-	530 000	530 000		-	530 000
Prêt Employeurs sur le programme	50 000	50 000	100 000	-	-	100 000
Subvention Ministères	12 500	-	12 500	-		12 500
Subvention principale Etat	100 000	-	100 000	-	-	100 000
Subvention Ville de Paris	552 608	254 320	806 928	-	-	806 928
Fonds propres	240 219	234 525	474 744	573 782	96 742	1 145 268
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	950 056	950 056
TOTAL	2 328 327	2 375 845	4 704 172	5 737 829	1 046 798	6 324 752

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 cofinanceurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 3 logements (1 PLUS - 2 PLS) ;

Employeurs : 17 logements (1 PLUS - 1 PLS - 15 logements intermédiaires) ;

Ville de Paris : 8 logements (3 PLUS - 3 PLS - 2 logements intermédiaires).

Je vous propose en conséquence :

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à IMMOBILIERE 3F une subvention d'un montant maximum de 806 928 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par IMMOBILIERE 3F pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 376 - 1 Réalisation, 21 rue de Suez (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 11 logements sociaux (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements intermédiaires par IMMOBILIERE 3F - Subvention (806 928 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 28 logements dont 11 sociaux (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements intermédiaires à réaliser par IMMOBILIERE 3F au 21 rue de Suez (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 21 rue de Suez (18e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 11 logements sociaux (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements intermédiaires par IMMOBILIERE 3F.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, IMMOBILIERE 3F bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 806 928 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 : 8 logements sociaux seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans et 2 logements intermédiaires pour une durée de 55 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec IMMOBILIERE 3F 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 376 - 2 Réalisation, 21 rue de Suez (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 11 logements sociaux (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements intermédiaires par IMMOBILIERE 3F - Garantie des prêts PLUS par la Ville de Paris (1 373 000 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 PLUS à contracter par IMMOBILIERE 3F en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 28 logements (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements intermédiaires à réaliser au 21 rue de Suez (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 PLUS, à souscrire par IMMOBILIERE 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 21 rue de Suez (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	530 000 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 0.6% <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 IMMOBILIERE 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 21 rue de Suez (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	843 000 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 0.6% <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 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 IMMOBILIERE 3F, 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 IMMOBILIERE 3F 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 376 - 3 Réalisation, 21 rue de Suez (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 11 logements sociaux (5 PLUS - 6 PLS) par IMMOBILIERE 3F - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (1 837 000 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 IMMOBILIERE 3F en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 28 logements sociaux (5 PLUS - 6 PLS) à réaliser au 21 rue de Suez (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 IMMOBILIERE 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 6 logements PLS situés 21 rue de Suez (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	1 307 000 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 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 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 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 IMMOBILIERE 3F 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	PLS complémentaire
Montant	530 000 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 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 IMMOBILIERE 3F, 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 IMMOBILIERE 3F la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 7 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels

2021 DLH 376 - 4 : Réalisation, 21 rue de Suez (18e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 11 logements sociaux (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements intermédiaires par IMMOBILIERE 3F - Garantie des prêts PLI par la Ville (5 164 047 euros à hauteur de 50%).

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 des prêts LLI à contracter par la société IMMOBILIERE 3F en vue du

financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 28 logements (5 PLUS - 6 PLS) et 17 logements à loyers intermédiaires situés 21 rue de Suez (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 à hauteur de 50%, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLI, à souscrire par la société IMMOBILIERE 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'acquisition-amélioration de 17 LLI situés 21 rue de Suez (18e), dont les caractéristiques sont pour le LLI les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLI 1 299 976 euros (montant garanti : 649 988 euros)
Durée totale : Dont durée de la phase de préfinancement :	32 ans 2 ans
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 1,40% <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 LLI 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 à hauteur de 50%, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLI Foncier, à souscrire par la société IMMOBILIERE 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à l'acquisition-amélioration de 17 LLI situés 21 rue de Suez (18e), dont les caractéristiques sont pour le LLI Foncier les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLI foncier 3 864 071 euros (montant garanti : 1 932 035 euros)
Durée totale : Dont durée de la phase de préfinancement :	52 ans 2 ans
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 1,40% <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 LLI 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 la société IMMOBILIERE 3F, 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 les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec la société IMMOBILIERE 3F 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.