



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 315 - Réalisation 100, Boulevard Ney (18e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 39 logements PLUS par La RIVP – Subvention (919 889 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite de l'acquisition auprès de la Ville de Paris des lots 7-1 et 8-1 de l'îlot Croisset issus de la convention foncière signée en 2013 situés 100, Boulevard Ney (18e), la RIVP propose de réaliser un programme de construction neuve comportant 39 logements étudiants PLUS ainsi que 70 logements en Bail Réel Solidaire.

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

Le programme envisagé par la RIVP, pour lequel un permis de construire sera déposé en janvier 2023, portera sur la construction d'un bâtiment se développant jusqu'à R+9, à l'angle du Boulevard Ney et de l'Avenue de la Porte de Clignancourt. A rez-de-chaussée, se développeront 3 locaux d'activités, du R+1 au R+2, les étages accueilleront les 39 logements étudiants et les logements en BRS à partir du R+3.

Le volume en L du futur bâtiment permet de dégager un jardin de près de 500 m² au cœur de la parcelle et ainsi créer de la surface de pleine terre.

La conception du bâtiment se veut résolument bioclimatique avec un maximum de logements familiaux traversant ou en angle (double-orientation).

2°) Démarche développement durable du projet

Le projet devra obtenir une certification NF Habitat HQE Paris et le label Effinerie + ainsi que le Label Bâtiment Biosourcé niveau 2.

3°) Description du programme

Ce programme de construction neuve comprendra 39 logements PLUS d'une surface utile totale d'environ 736 m², se répartissant en :

- 35 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m² ;
- 4 T1' d'une surface moyenne d'environ 23 m².

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

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonneront entre 233 et 270 euros par mois. Les étudiants pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation de boursiers.

La gestion de la résidence sera confiée au CROUS de Paris.

Par ailleurs, le projet comprendra :

- 3 locaux d'activité d'une surface totale de 658m² dont le loyer mensuel s'élèvera à 23€/m² ;
- 70 logements familiaux destinés à la commercialisation en bail réel solidaire par la Foncière de la Ville de Paris pour une surface utile totale de 5 027 m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 40 431 455 euros dont 7 170 760 euros pour la partie résidence étudiants soit 183 865 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	TOTAL PLUS étudiants	TOTAL logements BRS	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 505 238	5 264 023	1 202 231	7 971 492
Travaux	4 767 289	20 210 621	2 480 114	27 458 024
Honoraires/Di vers	898 232	3 616 647	484 059	4 998 938
TOTAL	7 170 760	29 094 291	4 166 404	40 431 455

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	TOTAL PLUS étudiants	TOTAL logements BRS	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	4 075 955	-	-	4 075 955

Prêt foncier CDC (60 ans)	1 082 916	-	-	1 082 916
Vente BRS	-	29 094 291	-	29 094 291
Subvention principale Etat	780 000	-	-	780 000
Subvention Région	312 000	-	-	312 000
Subvention Ville de Paris	919 889	-	-	919 889
Fonds propres	-	-	1 100 000	1 100 000
Prêt bancaire	-	-	3 066 404	3 066 404
TOTAL	7 170 760	29 094 291	4 166 404	40 431 455

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

- Préfecture de Paris : 12 logements PLUS;
- Ville de Paris : 20 logements PLUS ;
- Autres : 7 logements 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 919 889 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS 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 315 - 1 Réalisation 100, Boulevard Ney (18e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 39 logements PLUS par la RIVP – Subvention (919 889 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 construction neuve d'une résidence étudiants comportant 39 logements PLUS à réaliser par la RIVP au 100, Boulevard Ney (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par Madame Marie-Christine LEMARDELEY au nom de la 6^e commission, et Monsieur 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 construction neuve d'une résidence étudiants comportant 39 logements PLUS à réaliser par la RIVP 100, Boulevard Ney (18e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 919 889 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget de la Ville 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 énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 20 logements PLUS 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 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 315 - 2 Réalisation 100, Boulevard Ney (18e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 39 logements PLUS par la RIVP - Prêts PLUS garantis par la Ville (5 158 871 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 PLUS à contracter par La RIVP en vue du financement du programme de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 39 logements PLUS à réaliser au 100, Boulevard Ney (18e) ;

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par Madame Marie-Christine LEMARDELEY au nom de la 6^e commission, et Monsieur 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 39 logements PLUS située 100, Boulevard Ney (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	4 075 955 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% 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 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 PLUS foncier à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 39 logements PLUS située 100, Boulevard Ney (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	1 082 916 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% 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 3 : 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 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 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 la RIVP 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.