



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 265 - Réalisation 22-24, rue du Colonel Pierre Avia (15e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 140 logements PLUS par la RIVP. Subvention (2.800.000 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a conclu en 1987 un bail à construction avec la SA Aquaboulevard en vue d'édifier un complexe aquatique de loisirs sur une emprise d'environ 50.000 m² située 4-6 rue Louis Armand et 8-24 rue du Colonel Avia (15e) en bordure du Boulevard Périphérique.

La société titulaire du bail a souhaité mené un programme de requalification et de mise en valeur de ce site dès 2013, lequel a été modifié en lien avec la Ville de Paris afin d'ouvrir cet ensemble sur le quartier et la Ville d'Issy-Les-Moulineaux.

Dès lors il est prévu en lieu et place de la galerie commerciale existante de créer une rue intérieure, ouverte au public et permettant d'accéder au cœur de l'emprise qui comportera de nouveaux équipements avec le maintien du centre aquatique existant et reconstitution des salles de cinéma.

Après modification de l'assiette du bail, le promoteur Woodeum va acquérir des droits à construire sur une parcelle située au 22-24, rue du Colonel Pierre Avia aux fins d'y construire notamment une résidence étudiante que la RIVP va acquérir dans le cadre d'une Vente en L'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Le projet développera par ailleurs un programme d'accession à la propriété, dont une partie fera l'objet d'un bail réel solidaire avec la foncière de la Ville de Paris, des bureaux, et une pépinière d'entreprise acquise également par la RIVP.

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

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 pour lequel un permis de construire sera déposé en décembre par Woodeum prévoit la construction d'une résidence étudiante donnant sur la rue intérieure, qui deviendra propriété de la RIVP à l'issue des travaux qui devraient s'achever en 2027.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet s'appuiera sur des principes constructifs bas-carbone avec l'utilisation de matériaux biosourcés (bois de type CLT) et fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris et d'un label EFFINERGIE et BBCA.

3°) Description du programme

Ce programme de construction neuve comprend 140 logements PLUS étudiants d'une surface utile totale d'environ 2 810 m², se décomposant en 140 T1 d'une surface moyenne de 20 m².

Le loyer mensuel de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m² utile en valeur janvier 2022, soit environ 249 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.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de construction neuve est évalué à 19 478 639 euros soit 139 133 euros par logement, se décomposant ainsi :

| DEPENSES (en euros) | PLUS |
|------------------------|---------------|
| Charge foncière | 8 569 252 |
| Travaux | 10 473 531 |
| Honoraires/Divers | 435 856 |
| TOTAL | 19 478 639 |

2°) Le financement

| RECETTES (en euros) | PLUS |
|---------------------------|-------------------|
| Prêt CDC (40 ans) | 6 555 251 |
| Prêt foncier CDC (80 ans) | 5 363 388 |
| Subvention État | 2 800 000 |
| Subvention Employeurs | 840 000 |
| Subvention Région | 1 120 000 |
| Subvention Ville de Paris | 2 800 000 |
| TOTAL | 19 478 639 |

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 PLAI.

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 : 42 logements ;
- Ville de Paris : 70 logements ;
- Ministères : 28 logements.

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 2 800 000 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 265 - 1 Réalisation 22-24, rue du Colonel Pierre Avia (15e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 140 logements PLUS par la RIVP – Subvention (2 800 000 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 propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 140 logements PLUS à réaliser par la RIVP au 22-24, rue du Colonel Pierre Avia (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e 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 140 logements PLUS à réaliser par la RIVP au 22-24, rue du Colonel Pierre Avia (15e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 2 800 000 euros ; la dépense correspondante sera imputée 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 énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 70 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 85 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 85 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 265 - 2 Réalisation 22-24, rue du Colonel Pierre Avia (15e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 140 logements PLUS par la RIVP - Prêts PLUS garantis par la Ville (11 918 639 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 étudiante comportant 140 logements PLUS à réaliser au 22-24, rue du Colonel Pierre Avia (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e 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 Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 140 logements PLUS située 22-24, rue du Colonel Pierre Avia (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|--|--|
| Type de prêt | PLUS |
| Montant | 6 555 251 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 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 Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 140 logements PLUS située 22-24, rue du Colonel Pierre Avia (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|--------------|-----------------|
| Type de prêt | PLUS foncier |
| Montant | 5 363 388 euros |

| | |
|--|---|
| Durée totale | 82 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 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, au contrat d'emprunt concerné 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.