



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 386 - Réalisation, 155 Rue de Rennes (6^e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 18 logements sociaux (11 PLA I - 7 PLUS) par la RIVP – Subvention (2 692 578 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a acquis le 155 rue de Rennes (6^e) et conclu un bail emphytéotique avec la RIVP qui propose de réaliser un programme d'acquisition- amélioration. Celui-ci comportera 18 logements répartis en 11 PLA I et 7 PLUS.

Le 155 rue de Rennes constitue une adresse singulière puisqu'il s'agit de l'adresse de l'ancien cinéma Régina Aubert Palace (lourdement remanié sur le plan architectural et transformé en un local commercial désormais vacant).

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 de l'ensemble immobilier

Le volume du cinéma a déjà été très fortement remanié et fera l'objet d'une restructuration très lourde pour insérer dans son volume 18 logements et un commerce.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra obtenir une certification NF Habitat HQE Paris et viser le socle technique Effinergie

Le projet prévoit par ailleurs des actions en faveur de l'économie circulaire Economie circulaire de CERQUAL.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 11 logements PLA I, d'une surface utile totale de 493,1 m², se décomposant en :
 - 5 T1bis d'une surface moyenne d'environ 34 m²
 - 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 47 m²
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 67 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,93 euros/m² utile en valeur janvier 2025

- 7 logements PLUS, d'une surface utile totale de 371,15 m², se décomposant en :
 - 1 T1bis d'une surface de 37 m²
 - 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 44 m²
 - 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 68 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,77 euros/m² utile en valeur janvier 2025

Un local d'activités, d'une surface utile d'environ 120,54 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 50 euros/m²

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 8 734 202 euros dont 8 024 654 pour la partie logements (soit 9 285 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 385 074	1 042 527	2 427 601	320 999	2 748 600
Travaux	2 539 396	1 911 370	4 450 766	291 265	4 742 030
Honoraires/Divers	654 017	492 270	1 146 287	97 285	1 243 572
TOTAL	4 578 487	3 446 168	8 024 654	709 548	8 734 202

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 404 871	988 772	2 393 643		2 393 643
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 117 389	841 045	1 958 434		1 958 434
Subvention Ministères	-	180 000	180 000		180 000
Subvention principale Etat	660 000	140 000	800 000		800 000
Subvention Ville de Paris	1 396 227	1 296 351	2 692 578		2 692 578
Prêt bancaire commerces			-	709 548	709 548
TOTAL	4 578 487	3 446 168	8 024 655	709 548	8 734 202

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 PLA-I.

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

Préfecture : 6 logements (4 PLA I - 2 PLUS) ;

Ville de Paris : 9 logements (7 PLA I - 2 PLUS) ;

Autres : 3 logements (3 PLUS).

Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

En cas de modification du nombre de logements sociaux intégrés dans le programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de 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 2 692 578 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

2025 DLH 386 - 1 Réalisation, 155 Rue de Rennes (6^e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 18 logements sociaux (11 PLA I - 7 PLUS) par la RIVP - Subvention (2 692 578 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

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 18 logements sociaux (11 PLA I - 7 PLUS) à réaliser par la RIVP au 155 Rue de Rennes (6^e) ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 155 Rue de Rennes (6^e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 18 logements dont 18 sociaux (11 PLA I - 7 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 de la Ville de Paris d'un montant maximum global de 2 692 578 euros. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'elle représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération. Cette dépense sera inscrite au budget d'investissement de la Ville de Paris pour l'année 2025, sous réserve de la disponibilité des crédits.

Article 3 : Le projet s'inscrit dans une démarche « bâtiments durables » avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Article 4 : 9 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur. En cas d'évolution du programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de logements.

Article 5 : Mada me 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.

2025 DLH 386 - 2 Réalisation, 155 Rue de Rennes (6^e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 18 logements sociaux (11 PLA I - 7 PLUS) par la RIVP - Garantie des prêts PLA I et PLUS par la Ville de Paris (4 352 077 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

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 aux emprunts PLA I-PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 18 logements sociaux (11 PLA I - 7 PLUS) à réaliser au 155 Rue de Rennes (6^e) ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, à hauteur de 100% pour la totalité de sa durée et jusqu'au complet remboursement du prêt, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLA I, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 11 logements PLA I situés 155 Rue de Rennes (6^e). La garantie de la Ville de Paris est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 404 871 euros, augmentée des intérêts, des intérêts de retard et s'il y a lieu, des indemnités de remboursement anticipé. Les caractéristiques principales de cette ligne de prêt sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant du prêt	1 404 871 euros
Montant de la quotité garantie	1 404 871 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 PLA I 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, à hauteur de 100% pour la totalité de sa durée et jusqu'au complet remboursement du prêt, le service des intérêts et l'amortissement du

prêt PLAI foncier à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 11 logements PLAI situés 155 Rue de Rennes (6^e). La garantie de la Ville de Paris est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 117 389 euros, augmentée des intérêts, des intérêts de retard et s'il y a lieu, des indemnités de remboursement anticipé. Les caractéristiques principales de cette ligne de prêt sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	1 117 389 euros
Montant de la quotité garantie	1 117 389 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 0.14% <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 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, à hauteur de 100% pour la totalité de sa durée et jusqu'au complet remboursement du prêt, 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 la création de 7 logements PLUS situés 155 Rue de Rennes (6^e). La garantie de la Ville de Paris est accordée à hauteur de la somme en principal de 988 772 euros, augmentée des intérêts, des intérêts de retard et s'il y a lieu, des indemnités de remboursement anticipé. Les caractéristiques principales de cette ligne de prêt sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant du prêt	988 772 euros
Montant de la quotité garantie	988 772 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, à hauteur de 100% pour la totalité de sa durée et jusqu'au complet remboursement du prêt, 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 la création de 7 logements PLUS situés 155 Rue de Rennes (6^e). La garantie de la Ville de Paris est accordée à hauteur de la somme en principal de 841 045 euros, augmentée des intérêts, des intérêts de retard et s'il y a lieu, des indemnités de remboursement anticipé. Les caractéristiques principales de cette ligne de prêt sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	841 045 euros
Montant de la quotité garantie	841 045 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	<p>Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.14%</p> <p><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></p>

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 du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités de remboursement anticipé éventuellement dues,

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 recommandée avec accusé de réception, 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 avec l'organisme défaillant.

Article 6 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront financées le cas échéant par prélèvement sur les ressources générales du budget de la Ville, sans que celle-ci ne puisse exciper de leur insuffisance pour en refuser ou en retarder le paiement.

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

Article 8 : 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, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.