



2013 DLH 217 Réalisation par Toit et Joie d'un programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I, 12 logements PLUS et 7 logements PLS, 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société d'HLM Toit et Joie a pris en location l'immeuble situé 69-71 boulevard Poniatowski (12e), dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif conclu avec l'Etat, afin d'y réaliser des logements sociaux.

Le programme pourrait comporter 4 logements PLA-I, 12 logements PLUS et 7 logements PLS.

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 projet consiste en la création de 23 logements de type T1 à T5 répartis du R+1 au R+7 d'une surface utile globale d'environ 1500 m². Des surfaces annexes sont prévues au rez-de-chaussée (hall, local technique, local poubelle, etc.), ainsi qu'une loge de gardien. Chaque logement disposera d'une cave en sous-sol.

Les parties communes seront adaptées pour les personnes à mobilité réduite (ascenseur). Un logement disposera d'équipements spécifiques PMR (douche adaptée, WC surélevé...).

Une partie de la cour privative affectée à un logement sera réaménagée et transformée en espace libre commun à l'ensemble des locataires.

2°) Profil Environnemental du programme :

Les caractéristiques de l'immeuble sont conformes aux prescriptions du Plan Climat de la Ville de Paris (consommation d'énergie prévisionnelle de 80 kWh/m²/an).

L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment est obtenu par l'isolation thermique des façades renforcée par l'intérieur, la révision des persiennes métalliques existantes, le remplacement des menuiseries actuelles par des menuiseries bois à double vitrage. En outre, la production du chauffage et d'eau chaude sanitaire sera assurée par des chaudières à condensation alimentées au gaz. Des panneaux solaires complèteront le dispositif en fournissant l'énergie nécessaire pour 30% de la production de l'eau chaude sanitaire. Par ailleurs la mise en place de compteurs individuels pour sensibiliser les habitants, la limitation de la pression d'alimentation à 3 bars et une robinetterie à mitigeurs munis d'une butée permettront de rationaliser la consommation d'eau.

Enfin, l'installation d'éclairages avec détecteur de présence et minuterie dans les parties et locaux communs permettra de maîtriser la consommation électrique.

3°) Description du programme :

Le programme comporterait 23 logements, d'une surface utile totale d'environ 1500 m² (1391 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 4 logements PLA-I, d'une surface utile d'environ 273 m² (252 m² habitables), se décomposant en :
 - 1 T2, d'une surface d'environ 48,34 m²
 - 2 T3, d'une surface moyenne d'environ 69 m²
 - 1 T4 d'une surface d'environ 86 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,87 euros/m² utile en valeur janvier 2013.

- 12 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 775 m² (716 m² habitables), se décomposant en :
 - 1 T1, d'une surface d'environ 32 m²
 - 3 T2, d'une surface moyenne d'environ 43 m²
 - 4 T3, d'une surface moyenne d'environ 67 m²
 - 3 T4, d'une surface moyenne d'environ 83 m²
 - 1 T5, d'une surface d'environ 97 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,58 euros/m² utile en valeur janvier 2013.

- 7 logements PLS, d'une surface utile d'environ 454 m² (423 m² habitables), se décomposant en :
 - 2 T2, d'une surface moyenne d'environ 45 m²
 - 3 T3, d'une surface moyenne d'environ 65 m²
 - 2 T4, d'une surface moyenne d'environ 83 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 12,85 euros/m² utile en valeur janvier 2013.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel :

Le coût de l'opération est évalué à 5.680.096 euros, soit 3.780 euros/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	142.737	404.803	237.301	784.841
Travaux	790.205	2.241.031	1.313.723	4.344.959
Honoraires/Divers	100.081	283.830	166.385	550.296
TOTAL	1.033.023	2.929.664	1.717.409	5.680.096

2°) Le financement :

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL opération
------------------------	-------	------	-----	----------------------------

Prêt CDC (40 ans)	285.000	880.000	-	1.165.000
Prêt foncier CDC (50 ans)	220.000	730.000	-	950.000
Prêt PLS (40 ans)	-		170.000	170.000
Prêt PLS foncier (50 ans)	-	-	710.000	710.000
Prêt PLS complémentaire (40 ans)	-	-	510.000	510.000
Subvention principale Etat	72.540	37.892	-	110.432
Prime d'insertion	87.927	-	-	87.927
Subvention Région	48.000	84.000	-	132.000
Subvention Ville de Paris	235.833	1.086.018	68.157	1.390.008
Fonds propres	3.723	31.754	199.252	234.729
Subvention Groupe La Poste	80.000	80.000	60.000	220.000
TOTAL	1.033.023	2.929.664	1.717.409	5.680.096

3°) Les droits de réservation :

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, 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 devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 7 logements (1 PLA-I, 4 PLUS et 2 PLS)
- Ville de Paris : 11 logements (1 PLA-I, 6 PLUS et 4 PLS)
- Groupe La Poste : 3 logements (1 PLA-I, 1 PLUS et 1 PLS)
- Région : 2 logements (1 PLA-I et 1 PLUS).

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Toit et Joie une subvention d'un montant maximum de 1.390.008 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par Toit et Joie pour le financement des logements.

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

Le Maire de Paris

2013 DLH 217-1° Réalisation par Toit et Joie d'un programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I, 12 logements PLUS et 7 logements PLS, 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 le Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I, 12 logements PLUS et 7 logements PLS à réaliser par Toit et Joie 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I, 12 logements PLUS et 7 logements PLS à réaliser par Toit et Joie 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

Au moins 30 % des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

Article 2 : Pour ce programme, Toit et Joie bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1.390.008 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20422, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 11 des logements réalisés (1 PLA-I, 6 PLUS et 4 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure avec Toit et Joie une convention fixant les modalités 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 55 ans. Cette convention, comportera en outre l'engagement de Toit et Joie 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.

2012 DLH 217-2° Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLA-I et PLUS à contracter par Toit et Joie en vue du financement du programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I et 12 logements PLUS, 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 M. le Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLA-I et PLUS à contracter par Toit et Joie en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I et 12 logements PLUS, 69-71 boulevard Poniatowski (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLA-I, d'un montant maximum de 285.000 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Toit et Joie se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la date d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I et 12 logements PLUS, à réaliser sis 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 285.000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 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 PLA-I foncier, d'un montant maximum de 220.000 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Toit et Joie se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la date d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I et 12 logements PLUS, à réaliser 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 220.000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 880.000 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Toit et Joie se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la date d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I et 12 logements PLUS, à réaliser 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 880.000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 730.000 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Toit et Joie se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la date d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme de construction neuve comportant 4 logements PLA-I et 12 logements PLUS, à réaliser 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 730.000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 5 : Au cas où Toit et Joie, 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 des garanties ainsi accordées 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 : M. le Maire de Paris est autorisé 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 signer avec Toit et Joie les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 8 : Les montants et conditions définitives des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2012 DLH 217-3° Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLS à contracter par Toit et Joie en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant 7 logements PLS, à réaliser 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 M. le Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt PLS à contracter par Toit et Joie en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant 7 logements PLS, à réaliser 69-71 boulevard Poniatowski (12e);

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e 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, d'un montant maximum de 170.000 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Toit et Joie se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction neuve comportant 7 logements PLS, à réaliser 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 170.000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 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 PLS foncier, d'un montant maximum de 710.000 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Toit et Joie se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme de construction neuve comportant 7 logements PLS, à réaliser 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du

contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 710.000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 510.000 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Toit et Joie se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction neuve comportant 7 logements PLS, à réaliser 69-71 boulevard Poniatowski (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 510.000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 4 : Au cas où Toit et Joie, 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 du/des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles du/des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

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 5 : Les charges des garanties ainsi accordées 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 : M. le Maire de Paris est autorisé à intervenir, au nom de la Ville de Paris aux contrats d'emprunt concernés par les garanties visées aux articles 1, 2 et 3 de la présente délibération et à signer avec Toit et Joie les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

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