



2014 DLH 1170 Réalisation 64 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) d'un programme de 9 logements sociaux (4 PLA-I et 5 PLUS) par ELOGIE.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à l'exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a acquis l'immeuble situé 64 avenue du Docteur Arnold Netter (12e), en vue de réaliser un programme de logements sociaux.

Par délibération des 22 et 23 avril 2013, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion avec ELOGIE d'un bail emphytéotique portant location de l'immeuble à la société, qui se propose de réaliser ce programme. Celui-ci pourrait comporter 4 logements PLA-I, 5 logements PLUS et un local d'activités.

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

La parcelle est constituée d'un terrain de 214 m², sur lequel est édifié 1 bâtiment R+1+combles, sur sous-sol, à usage principal d'habitation (ancien hôtel particulier). A l'arrière du bâtiment, se trouve un jardinet d'un peu plus de 100 m² dont une partie n'est pas constructible en raison de servitude établie avec les n°13, 15 et 15bis de la rue de la Voûte. La façade sur rue est en pierre de taille. Malgré de belles prestations d'origine, l'ensemble, desservi par un assez bel escalier, est en état général très médiocre.

Le programme envisagé, pour lequel le permis de construire a été déposé le 31 juillet 2014, porte sur la démolition de l'hôtel particulier et la construction d'un immeuble R+6 sur 1 niveau de sous-sol comprenant 9 logements sociaux et un local commercial.

2°) Profil Environnemental du programme

L'opération sera conforme aux objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris et fera l'objet d'une certification CERQUAL Habitat et Environnement et d'un Label Effinergie +. Les façades bénéficieront d'une isolation thermique par l'intérieur. L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment sera obtenu par une bonne isolation de l'enveloppe du bâti et l'installation de systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire performants.

Par ailleurs, l'immeuble comportera des locaux de tri sélectif, vélos et poussettes.

3°) Description du programme

Le programme comporterait :

- 9 logements, d'une surface utile totale de 495 m², se répartissant ainsi :

- 4 logements PLA-I, d'une surface utile de 172 m², se décomposant en :

- 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m²,
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,94 euros/m² utile en valeur janvier 2014.

- 5 logements PLUS, d'une surface utile de 322 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 21 m²,
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 68 m²,
- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 82 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6.66 euros/m² utile en valeur janvier 2014.

- un local d'activités, situé à rez de chaussée, développant une surface utile d'environ 65 m² dont le loyer serait fixé sur la base annuelle d'environ 270 euros/m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 2.792.875 euros, dont 2.637.689 euros pour la partie logement (5.389 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Local d'activités	TOTAL général
Charge foncière	83 853	157 044	240 897	33 156	274 053
Travaux	691 899	1 295 825	1 987 724	102 045	2 089 769
Honoraires/Divers	142 391	266 677	409 068	19 985	429 053
TOTAL	918 143	1 719 546	2 637 689	155 186	2 792 875

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Local d'activités	TOTAL général
Prêt CDC (40 ans)	618.140	623.216	1 241 356	-	1 241 356
Prêt foncier CDC (50 ans)	64.200	64.700	128 900	-	128 900
Subvention principale Etat	77.133	51.690	128.823	-	128.823
Prime d'insertion	61.706	-	61 706	-	61 706
Subvention Employeurs sur le programme	70.000	70.000	140.000	-	140.000
Subvention Ville de Paris	26.964	646.171	673.135	-	673.135
Fonds propres	-	263.769	263.769	-	263.769
Prêt bancaire	-	-	-	155.186	155 186
TOTAL	918 143	1 719 546	2 637 689	155 186	2 792 875

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 : 3 logements (1 PLA-I et 2 PLUS)
- 1% Employeurs : 2 logements (1 PLA-I et 1 PLUS)
- Ville de Paris : 4 logements (2 PLA-I et 2 PLUS).

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à ELOGIE une subvention d'un montant maximum global de 673.135 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLUS à souscrire par ELOGIE pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2014 DLH 1170-1° Réalisation 64 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) d'un programme de 9 logements sociaux (4 PLA-I et 5 PLUS) par ELOGIE.

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 la délibération 2013 DLH 63 du Conseil de Paris des 22 et 23 avril 2013 autorisant la location par bail emphytéotique à ELOGIE de l'immeuble communal 64 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) ;

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 de construction comportant 4 logements PLA-I, 5 logements PLUS et un local d'activités à réaliser par ELOGIE 64 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) ;

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

Sur le rapport présenté par M. 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 comportant 4 logements PLA-I, 5 logements PLUS et un local d'activités à réaliser par ELOGIE 64 avenue du Docteur Arnold Netter (12e).

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

Dans le cadre de la démarche HQE, le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Energie défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, ELOGIE bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 673.135 euros.

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

Article 3 : 4 des logements réalisés (2 PLA-I et 2 PLUS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec ELOGIE 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 55 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.

2014 DLH 1170-2° Réalisation de logements sociaux 64 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) - Prêts garantis par la Ville (1.370.256 euros) demandés par ELOGIE pour 4 logements PLAI et 5 PLUS

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 la 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 ELOGIE en vue du financement d'un programme de construction comportant 4 logements PLAI et 5 logements PLUS à réaliser 64 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e 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 PLA-I, d'un montant maximum de 618.140 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 ELOGIE 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 prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction comportant 4 logements PLAI à réaliser 64 avenue du Docteur Arnold Netter (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 618.140 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 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 64.200 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 ELOGIE 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 prise d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme de construction comportant 4 logements PLAI à réaliser 64 avenue du Docteur Arnold Netter (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 64.200 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 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 623.216 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 ELOGIE 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 prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction comportant 5 logements PLUS à réaliser 64 avenue du Docteur Arnold Netter (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/s 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 623.216 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 64.700 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 ELOGIE 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 prise d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme de construction comportant 5 logements PLUS à réaliser 64 avenue du Docteur Arnold Netter (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 64.700 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 ELOGIE, 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 : Mme 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 signer avec ELOGIE les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 8 : 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.