



2014 DLH 1228 Réalisation 123, rue de Charenton (12e) d'un programme de 23 logements sociaux (10 PLA-I, 10 PLUS et 3 PLS) par la RIVP

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements sociaux et de commerces au 123, rue de Charenton, la société « GARAGE DU XII » et la Ville de Paris ont conclu le 18 décembre 2013 un protocole transactionnel assorti d'une indemnité d'éviction. Le protocole prévoit une libération des lieux par la société courant janvier 2015 et l'ensemble immobilier doit être transféré par bail emphytéotique à la RIVP en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux. Celui-ci pourrait comporter 10 logements PLA-I, 10 logements PLUS et 3 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

La parcelle est constituée d'un terrain d'environ 700 m², située à proximité de la gare de Lyon et de la promenade plantée et actuellement occupée par un garage automobile. Après démolition du garage, le programme permettrait la construction de deux bâtiments, 1 bâtiment sur rue allant de R+4 à R+7 et 1 bâtiment en cœur d'îlot en R+3, comprenant 23 logements sociaux et deux commerces. Les deux bâtiments, séparés par une cour intérieure paysagère d'environ 160 m², seront desservis par des ascenseurs.

2°) Profil Environnemental du programme

Le niveau de performance énergétique du bâtiment sera conforme aux objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris et l'opération fera l'objet d'une certification Patrimoine Habitat et Environnement et d'un label thermique BBC rénovation 2009. 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 et la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée. Les toitures terrasses seront végétalisées.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 23 logements d'une surface utile d'environ 1.584 m², se répartissant en :
- 10 logements PLA-I d'une surface utile d'environ 461 m² (442 m² habitable), se décomposant en :
- 4 T1bis d'une surface moyenne d'environ 33 m²,
- 6 T2 d'une surface moyenne d'environ 52 m².

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

- 10 logements PLUS d'une surface utile d'environ 865 m² (844 m² habitables), se décomposant en :
 - 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 70 m²,
 - 6 T4 d'une surface d'environ 87 m²,
 - 1 T5 d'une surface d'environ 114 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,66 euros/m² utile en valeur janvier 2014.

- 3 logements PLS d'une surface utile d'environ 257 m² (248 m² habitables), se décomposant en :
 - 1 T3 d'une surface moyenne d'environ 70 m²,
 - 2 T4 d'une surface d'environ 89 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,00 euros/m² utile en valeur janvier 2014.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération pour la partie logement est évalué à 8.398.141 euros (5.300 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	566 619	1 062 810	316 601	1 946 030	150 117	2 096 147
Travaux	1 478 285	2 772 828	825 999	5 077 112	203 113	5 280 225
Honoraires/Divers	400 354	750 946	223 699	1 374 999	68 792	1 443 791
TOTAL	2 445 258	4 586 584	1 366 299	8 398 141	422 022	8 820 163

2°) Plan de financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 320 405	2 273 185		3 593 590		3 593 590
Prêt foncier CDC (50 ans)	414 300	715 700		1 130 000		1 130 000
Prêt PLS (40 ans)			585 531	585 531		585 531
Prêt PLS foncier (50 ans)			192 100	192 100		192 100
Prêt Employeurs	-	-	30 000	30 000		30 000
Subvention principale Etat	202 176	130 277		332 453		332 453
Prime d'insertion	161 741			161 741		161 741
Subvention Employeurs sur le programme	140 000	160 000	30 000	330 000		330 000
Subvention Ville de Paris	206 636	957 422	28 668	1 192 726		1 192 726
Fonds propres	-	350 000	500 000	850 000	422 022	1 272 022
TOTAL	2 445 258	4 586 584	1 366 299	8 398 141	422 022	8 820 163

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 (3 PLA-I, 3 PLUS et 1 PLS) ;
- 1% Employeurs : 5 logements (2 PLA-I, 2 PLUS et 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 11 logements (5 PLA-I, 5 PLUS et 1 PLS).

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 global de 1.192.726 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2014 DLH 1228-1° Réalisation 123, rue de Charenton (12e) d'un programme de 23 logements sociaux (10 PLA-I, 10 PLUS et 3 PLS) par la RIVP

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 Madame la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme comportant 10 logements PLA-I, 10 logements PLUS et de 3 logements PLS à réaliser par la RIVP 123, rue de Charenton (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 d'un programme comportant 10 logements PLA-I, 10 logements PLUS et de 3 logements PLS à réaliser par la RIVP 123, rue de Charenton (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 d'haute qualité environnementale, le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Énergie définis par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 1.192.726 euros.

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

Article 3 : 11 des logements réalisés (5 PLA-I, 5 PLUS et 1 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : 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 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 1228-2° Réalisation 123, rue de Charenton (12e) d'un programme de logements sociaux - Prêts garantis par la Ville (4.723.590 euros) demandés par la RIVP pour 10 logements PLA-I et 10 logements 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 Madame 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 la RIVP en vue du financement d'un programme comportant 10 logements PLA-I et 10 logements PLUS à réaliser par la RIVP 123, rue de Charenton (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 1.320.405 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 la RIVP 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 comportant 10 logements PLA-I à réaliser 123, rue de Charenton (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 1.320.405 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 414.300 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 la RIVP 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 comportant 10 logements PLA-I à réaliser 123, rue de Charenton (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 414.300 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 2.273.185 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 la RIVP 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 comportant 10 logements PLUS à réaliser 123, rue de Charenton (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 2.273.185 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 715.700 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 la RIVP 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 comportant 10 logements PLUS à réaliser 123, rue de Charenton (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 715.700 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 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 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 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 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par les garanties visées aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à signer avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

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

2014 DLH 1228-3° Réalisation 123, rue de Charenton (12e) d'un programme de logements sociaux - Prêts garantis par la Ville (777.631 euros) demandés par la RIVP pour 3 logements PLS.

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 Madame 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 PLS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme comportant 3 logements PLS à réaliser par la RIVP 123, rue de Charenton (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 PLS, d'un montant maximum de 585.531 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 la RIVP 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 comportant 3 logements PLS à réaliser 123, rue de Charenton (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 585.531 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 PLS foncier, d'un montant maximum de 192.100 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 la RIVP 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 comportant 3 logements PLS à réaliser 123, rue de Charenton (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 192.100 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 : 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 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 4 : 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 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concernés par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : Les conditions et les montants définitifs du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.