



2014 DLH 1229 Réalisation 10, passage Driancourt et 7, passage Brulon (12e) d'un programme de 13 logements sociaux (3 PLA-I, 6 PLUS et 4 PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération des 9 et 10 juillet 2012, le Conseil de Paris a autorisé la mise en œuvre d'une procédure de DUP sur les parcelles 3-5/7, passage Brulon et 10, passage Driancourt afin de parachever la seconde phase d'aménagement du secteur Brulon Cîteaux. La première phase a notamment permis la réalisation d'environ 50 logements sociaux gérés par la RIVP.

Par délibération des 11 et 12 février 2013, le Conseil de Paris a autorisé la participation de la Ville au programme de réhabilitation lourde assimilée à de la construction neuve comportant 1 logement PLA-I, 2 logements PLUS et 2 logements PLS 3-5, passage Brulon (12e), représentant la première partie de cette seconde phase d'aménagement du secteur Brulon Cîteaux.

Le programme 10, passage Driancourt et 7, passage Brulon (12e), concernant la deuxième partie, qui vous est aujourd'hui présentée pourrait comporter 3 logements PLA-I, 6 logements PLUS et 4 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 :

La parcelle, traversante, relie le passage Driancourt et le passage Brulon. La parcelle du 10, passage Driancourt est constituée d'un terrain nu. Après démolition du hangar situé 7, passage Brulon seraient réalisés deux bâtiments en R+5, à usage principal d'habitation, reliés par des passerelles assurant leur liaison, permettant la réalisation de 13 logements sociaux et 2 locaux d'activités dont une crèche en rez-de-chaussée au 7, passage Brulon.

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 Habitat et Environnement et d'un label Effinergie +. 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 performants.

Par ailleurs, l'ensemble immobilier comportera des locaux de tri sélectif et vélo.

3°) Description du programme

Le programme comporterait :

- 13 logements d'une surface utile d'environ 735 m² (721 m² habitables) se répartissant ainsi :

- 3 logements PLA-I d'une surface habitable et utile d'environ 112 m², se décomposant en :

- 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 37 m²,

- 1 T2 d'une surface d'environ 47 m².

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

- 6 logements PLUS d'une surface utile d'environ 365 m² (355 m² habitables), se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 32 m²,

- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 47 m²,

- 1 T3 d'une surface d'environ 66 m²,

- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 87 m².

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

- 4 logements PLS d'une surface utile d'environ 258 m² (253 m² habitables), se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 32 m²,

- 1 T2 d'une surface d'environ 54 m²,

- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 87 m².

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

- 2 locaux d'activités, développant une surface utile globale d'environ 281 m², dont le loyer serait fixé sur la base annuelle de 210 euros/m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué 5.400.757 euros dont 4.446.626 euros pour les logements seuls (6.046 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	108 433	351 982	248 834	709 249	293 249	1 002 498
Travaux	443 856	1 440 796	1 018 572	2 903 224	437 658	3 340 882
Honoraires/Divers s	127 528	413 969	292 656	834 153	223 224	1 057 377
TOTAL	679 817	2 206 747	1 560 062	4 446 626	954 131	5 400 757

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	350 574	1 247 065	-	1 597 639	-	1 597 639
Prêt foncier CDC (50 ans)	69 100	250 000	-	319 100	-	319 100
Prêt PLS (40 ans)	-	-	1 113 742	1 113 742	-	1 113 742
Prêt PLS foncier (50 ans)	-	-	228 600	228 600	-	228 600
Prêt Employeurs	-	-	30 000	30 000	-	30 000
Subvention principale Etat	52 713	59 305	-	112 018	-	112 018
Prime d'insertion	42 171	-	-	42 171	-	42 171
Subvention Employeurs sur le programme	70 000	70 000	30 000	170 000	-	170 000
Subvention Ville de Paris	95 259	580 377	157 720	833 356	-	833 356
Fonds propres	-	-	-	-	450 000	450 000
Prêt bancaire	-	-	-	-	504 131	504 131
TOTAL	679 817	2 206 747	1 560 062	4 446 626	954 131	5 400 757

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 le co-financier, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 4 logements (1 PLA-I, 2 PLUS et 1 PLS)
- 1% Employeurs : 3 logement (1 PLA-I, 1 PLUS et 1 PLS)
- Ville de Paris : 6 logements (1 PLA-I, 3 PLUS et 2 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 de 833.356 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 1229-1° Réalisation 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (12e) d'un programme de 13 logements sociaux (3 PLA-I, 6 PLUS et 4 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 la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction neuve comportant 3 logements PLA-I, 6 logements PLUS et 4 logements PLS à réaliser par la RIVP 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 neuve comportant 3 logements PLA-I, 6 logements PLUS et 4 logements PLS à réaliser par la RIVP 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 833.356 euros.

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

Article 3 : 6 des logements réalisés (1 PLA-I, 3 PLUS et 2 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 1229-2° Réalisation de logements sociaux 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (12e) - Prêts garantis par la Ville (1.916.739 euros) demandés par la RIVP pour 3 logements PLA-I et 6 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 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 de construction neuve comportant 3 logements PLA-I et 6 logements PLUS à réaliser 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 350.574 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 de construction neuve comportant 3 logements PLA-I à réaliser 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 350.574 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 69.100 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 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 neuve comportant 3 logements PLA-I à réaliser 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 69.100 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 : 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 1.247.065 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 de construction neuve comportant 6 logements PLUS à réaliser 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 1.247.065 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 250.000 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 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 de construction neuve comportant 6 logements PLUS à réaliser 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 250.000 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 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 du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, 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 la garantie visée 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 cette garantie.

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

2014 DLH 1229-3° Réalisation de logements sociaux 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (12e) - Prêts garantis par la Ville (1.342.342 euros) demandés par la RIVP pour 4 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 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 de construction neuve comportant 4 logements PLS à réaliser par la RIVP 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 1.113.742 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 de construction neuve comportant 4 logements PLS à réaliser 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 1.113.742 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 228.600 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 construction neuve comportant 4 logements PLS à réaliser 7, passage Brulon et 10, passage Driancourt (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 228.600 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 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 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.