



2014 DLH 1312 Réalisation 9-11 Rue de Toul (12e) d'un programme de construction de 28 logements sociaux (8 PLAI et 20 PLUS) par Immobilière 3F.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société Immobilière 3F va procéder à l'acquisition de 28 logements sociaux, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'immeubles réalisés sur une parcelle classée en emplacement réservé pour le logement social par le Plan Local d'Urbanisme. Le site est actuellement occupé par des ateliers désaffectés, qui seront démolis et remplacés par des immeubles d'habitation.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de la réalisation des logements sociaux.

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 programme envisagé porte sur la construction de 8 logements PLA-I et 20 logements PLUS, dans le cadre d'un ensemble immobilier composé de trois immeubles R+6 entourant une cour centrale qui dessert trois halls en RDC.

2°) Profil Environnemental du programme

Les caractéristiques de l'immeuble seront conformes aux prescriptions du Plan Climat Énergie et satisferont à la certification Habitat et Environnement associé à un label Effinergie+. L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment est 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. Une partie des besoins en ECS seront assurés par des panneaux solaires thermiques, installés en toiture. Par ailleurs, l'immeuble comportera des locaux pour le tri sélectif et les deux roues, ainsi qu'une toiture végétalisée.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 28 logements, d'une surface utile totale d'environ 1.472 m², se répartissant ainsi :

- 8 logements PLA-I d'une surface utile d'environ 335 m², se décomposant en :
 - 2 T1 d'une surface d'environ 30 m²
 - 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m²
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 54 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait de 5,94 euros/m² utile en valeur 2014.

- 20 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 1138 m², se décomposant en :
 - 1 T1 d'une surface utile d'environ 33 m²
 - 7 T2 d'une surface moyenne d'environ 41 m²
 - 9 T3 d'une surface moyenne d'environ 60 m²
 - 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 90 m²
 - 1 T5 d'une surface utile d'environ 98 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait de 6,66 euros/m² utile en valeur 2014.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 6.750.484 euros soit 4.586 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements
Charge foncière	938.384	3.107.281	4.045.665
Travaux	596.812	1.976.231	2.573.043
Honoraires/Divers	30.565	101.211	131.776
TOTAL	1.565.761	5.184.723	6.750.484

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	353.181	1.200.945	1.554.126
Prêt foncier CDC (50 ans)	278.872	948.265	1.227.137
Subvention principale État	150.421	188.003	338.424
Prime d'insertion	120.937	-	120.937
Subvention foncière État	-	403.287	403.287
Subvention Employeurs sur le programme	150.000	300.000	450.000
Subvention Employeurs conventions de parc	280.000	1.470.000	1.750.000
Subvention Ville de Paris	16.828	194.697	211.525
Fonds propres	215.522	479.526	695.048
TOTAL	1.565.761	5.184.723	6.750.484

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, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :
- Préfecture de Paris : 8 logements (2 PLA-I et 6 PLUS)

- Ville de Paris : 14 logements (4 PLA-I et 10 PLUS)
- collecteur 1% : 6 logements (2 PLA-I et 4 PLUS).

Par ailleurs, en application du protocole signé le 5 juin 2013 entre la Ville de Paris et Action Logement, les bailleurs ont la possibilité de mobiliser des réservations supplémentaires sur le parc existant, en contrepartie du financement du programme, à raison d'une subvention globale complémentaire de 1.750.000 euros. À ce titre, 25 logements supplémentaires (PLUS ou PLA-I ou équivalents) seront réservés aux collecteurs dans le parc du bailleur, en plus des 6 réservés dans le programme objet de la présente délibération

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum global de 211.525 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLUS à souscrire par Immobilière 3F pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2014 DLH 1312-1° Réalisation 9-11 Rue de Toul (12e) d'un programme de construction de 28 logements sociaux (8 PLAI et 20 PLUS) par Immobilière 3F.

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 d'un programme de construction neuve comportant 8 logements PLAI et 20 logements PLUS à réaliser par Immobilière 3F, 9-11 Rue de Toul (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 8 logements PLAI et 20 logements PLUS à réaliser par Immobilière 3F, 9-11 Rue de Toul (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 Énergie défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, Immobilière 3F bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 211.525 euros.

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

Article 3 : 14 des logements réalisés (4 PLA-I et 10 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 Immobilière 3F 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 1312-2° Réalisation de logements sociaux 9-11 Rue de Toul (12e) – Prêts garantis par la Ville (2.781.263 euros) demandés par Immobilière 3F pour 8 logements PLAI et 20 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 Immobilière 3F en vue du financement d'un programme de construction comportant 8 logements PLAI et 20 logements PLUS à réaliser 9-11 Rue de Toul (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 353.181 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 Immobilière 3F 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 8 logements PLAI à réaliser 9-11 Rue de Toul (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 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 353.181 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 278.872 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 Immobilière 3F 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 8 logements PLAI à réaliser 9-11 Rue de Toul (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 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 278.872 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 1.200.945 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 Immobilière 3F 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 20 logements PLUS à réaliser 9-11 Rue de Toul (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 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 1.200.945 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 948.265 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 Immobilière 3F 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 20 logements PLUS à réaliser 9-11 Rue de Toul (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 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 948.265 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 Immobilière 3F, 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 de la garantie ainsi accordée 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 au contrat d'emprunt concerné par les garanties visées aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à signer avec Immobilière 3F les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

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