MAIRIE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2014 DLH 1316 Réalisation 63 à 75 boulevard Diderot (12e) d'un programme comportant 140 logements étudiants PLUS par Paris Habitat OPH.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Située dans le nord du 12ème arrondissement, la parcelle du 63 au 75 boulevard Diderot est bordée par la rue de Chaligny au Nord-Ouest, la rue de Reuilly à l'Est, et le boulevard Diderot au Sud.

Les 140 logements étudiants PLUS que Paris Habitat OPH propose de créer se trouveront dans la partie neuve de l'îlot A, au sud-est sur la parcelle, longeant directement le boulevard Diderot. Le terrain correspondant est actuellement occupé par le Centre d'Information et de Recrutement des Forces Armées (CIRFA), qui sera démoli.

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

Les parties communes seront accessibles aux handicapés. Tous les logements seront adaptables et 8 seront adaptés.

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 Performance associé au label Effinergie+. Le projet prévoit notamment de recourir à la récupération de chaleur sur les eaux usées.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 140 logements, d'une surface utile totale de 2 660 m² (2 660 m² habitables), de typologie T1'.

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

La résidence étudiante serait gérée par le CROUS.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération logements est évalué à 14 775 015 euros, soit 5 555 euros/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	**PLUS**
Charge foncière	3 418 323
Travaux	9 010 643
Honoraires/Divers	2 346 049
TOTAL	**14 775 015**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	**PLUS**
Prêt CDC (40 ans)	6 176 471
Prêt foncier CDC (50 ans)	1 700 000
Subvention principale Etat	667 615
Subvention foncière Etat	2 303 056
Subvention Région	1 120 000
Subvention Ville de Paris	2 629 329
Autres (intérêts de préfinancement)	178 544
TOTAL	**14 775 015**

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. 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 : 42 logements ;
- Ville de Paris : 98 logements.

Je vous propose en conséquence :
- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat OPH une subvention d'un montant maximum de 2 629 329 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS à souscrire par Paris Habitat OPH pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2014 DLH 1316-1° Réalisation 63 à 75 boulevard Diderot (12e) d'un programme comportant 140 logements étudiants PLUS par Paris Habitat OPH.

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 140 logements étudiants PLUS à réaliser par Paris Habitat OPH 63 à 75 boulevard Diderot (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 140 logements étudiants PLUS à réaliser par Paris Habitat OPH, 63 à 75 boulevard Diderot (12e).

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, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de de 2 629 329 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 204182, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 98 des logements réalisés seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat OPH 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 1316-2° Réalisation 63 à 75 boulevard Diderot (12e) d'un programme de résidence étudiante - Prêts garantis par la Ville (7 876 471 euros) demandés par Paris Habitat OPH pour 140 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 prêts PLUS à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant 140 logements étudiants PLUS à réaliser 63 à 75 boulevard Diderot (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 PLUS, d'un montant maximum de 6 176 471 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 Paris Habitat OPH 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 140 logements étudiants PLUS à réaliser 63 à 75 boulevard Diderot (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 6 176 471 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 PLUS foncier, d'un montant maximum de 1 700 000 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 Paris Habitat OPH 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 140 logements étudiants PLUS à réaliser 63 à 75 boulevard Diderot (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 1 700 000 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 3 : Au cas où Paris Habitat OPH, 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 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 : 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 et 2 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : 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.