

2014 DLH 1324 Réalisation 105, boulevard Poniatowski (12e) d'un programme de 12 logements sociaux (6 PLA-I et 6 PLUS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à l'exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a acquis l'ensemble immobilier situé 105, boulevard Poniatowski (12e), en vue de réaliser un programme de logements sociaux et d'un local d'activités. Cet ensemble immobilier doit être transféré par bail emphytéotique à la RIVP.

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 petit bâtiment occupé par un local d'activités.

Après démolition du bâtiment existant, le programme envisagé porte sur la construction d'un immeuble en R+9 comportant 6 logements PLA-I, 6 logements PLUS accessibles aux personnes à mobilité réduite et un local d'activités.

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 option Performance et d'un label Effinergie+. L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique passera notamment par la mise en place d'un système de récupération de chaleur sur l'air extrait. La toiture du bâtiment sera végétalisée.

3°) Description du programme

Le programme comporterait :

- 12 logements, d'une surface utile totale de 712 m² (707,50 m² habitables), se répartissant ainsi :
 - 6 logements PLA-I d'une surface utile et habitable de 244,50 m², se décomposant en :
 - 3 T1bis d'une surface moyenne d'environ 32 m²,
 - 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 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 de 467,50 m² (463 m² habitables), se décomposant en :
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 70 m²,

- 4 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 56 m² dont le loyer serait fixé sur la base annuelle d'environ 280 euros/m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3.808.290 euros, dont 3.542.928 euros pour les logements seuls (4.976 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	251 058	480 040	731 098	57 240	788 338
Travaux	734 981	1 405 332	2 140 313	159 563	2 299 876
Honoraires/Divers	230 598	440 919	671 517	48 559	720 076
TOTAL	1 216 637	2 326 291	3 542 928	265 362	3 808 290

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	568 027	1 119 941	1 687 968	-	1 687 968
Prêt foncier CDC (50 ans)	153 400	304 200	457 600	-	457 600
Subvention principale Etat	111 422	71 833	183 255	-	183 255
Prime d'insertion	89 138	-	89 138	-	89 138
Subvention Employeurs sur le programme	70 000	80 000	150 000	-	150 000
Subvention Ville de Paris	224 650	750 317	974 967	-	974 967
Fonds propres	-	-	-	260 000	260 000
Prêt bancaire	-	-	-	5 362	5 362
TOTAL	1 216 637	2 326 291	3 542 928	265 362	3 808 290

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 : 4 logements (2 PLA-I et 2 PLUS)
- 1% Employeurs : 2 logements (1 PLA-I et 1 PLUS)
- Ville de Paris : 6 logements (3 PLA-I et 3 PLUS).

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 974.967 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLUS 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 1324-1° Réalisation 105, boulevard Poniatowski (12e) d'un programme de 12 logements sociaux (6 PLA-I et 6 PLUS) 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 6 logements PLA-I et 6 logements PLUS à réaliser par la RIVP 105, boulevard Poniatowski (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 6 logements PLA-I, 6 logements PLUS et un local d'activités à réaliser par la RIVP 105, boulevard Poniatowski (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, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 974.967 euros.

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

Article 3 : 6 des logements réalisés (3 PLA-I et 3 PLUS) 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 49 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 1324-2° Réalisation de logements sociaux 105, boulevard Poniatowski (12e) - Prêt garanti par la Ville (2.145.568 euros) demandé par la RIVP pour 6 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 6 logements PLA-I et 6 logements PLUS à réaliser 105, boulevard Poniatowski (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 568.027 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 PLA-I à réaliser 105, boulevard Poniatowski (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 568.027 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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 153.400 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 PLA-I à réaliser 105, boulevard Poniatowski (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 153.400 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 1.119.941 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 105, boulevard Poniatowski (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 1.119.941 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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 304.200 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 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 105, boulevard Poniatowski (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 304.200 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 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 le montant définitifs du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.