



2015 DLH 132 Création d'une résidence sociale jeunes actifs 45 avenue du Général Michel Bizot (12e) - Modification de la garantie de la ville (3.534.913 €) demandée par ADOMA pour 92 logements PLAI.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2012 DLH 197-5° des 12 et 13 novembre 2012, le Conseil de Paris a accordé la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I à contracter par ADOMA, pour le financement de la transformation du Foyer de la Poste 45 avenue du Général Michel Bizot (12e), en une résidence sociale jeunes actifs comportant 92 logements PLA-I.

L'acquisition du foyer auprès d'une société civile immobilière (SCI) par le biais d'une fusion absorption de la SCI a engendré un « mali technique », dont la valeur nette comptable n'a pas été intégrée au plan de financement initial. L'intégration de ce coût porte le prix de revient définitif à 11.297.793 euros.

Par ailleurs, la soulte d'un montant de 733.333 euros qui correspondait à une indemnité à verser par la Poste en cas de libération tardive des locaux sort du plan de financement définitif de l'opération, l'immeuble ayant été libéré dans un délai compatible avec le commencement des travaux, sans générer une perte d'exploitation.

ADOMA sollicite donc une nouvelle garantie relative aux prêts PLAI et PLA-I foncier, respectivement portés à 1.046.732 euros et 2.448.181 euros, le reste du surcoût étant couvert par ses fonds propres et l'augmentation du « Prêt Employeurs ».

Le plan de financement de l'opération évoluerait de la façon suivante :

Recettes (en euros)	Plan de financement prévisionnel 2012	Plan de financement définitif	Différence
Prêt CDC (40 ans)	347.548	1.046.732	+ 699.184
Prêt CDC (50 ans)	1.576.488	2.488.181	+ 911.693
Prêt Employeurs (40 ans)	621.000	980.000	+ 359.000
Subvention principale État	972.612	972.612	-
Prime d'insertion État	949.737	949.737	-
Subvention foncière État	2.500.000	2.500.000	-
Subvention Région	648.000	640.000	- 8.000
Subvention Employeurs	310.500	310.500	-
Soulte La Poste	733.333	-	- 733.333
Subvention Ville de Paris	280.252	280.252	-
Fonds Propres	847.980	1.129.779	+ 281.799
TOTAL	9.797.450	11.297.793	+1.510.343

Je vous propose en conséquence :

- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLAI d'un montant de 1.046.732 euros et PLAI foncier d'un montant de 2.488.181 euros, à souscrire par ADOMA pour le financement de l'opération.

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

La Maire de Paris

2015 DLH 132 Création d'une résidence sociale jeunes actifs 45 avenue du Général Michel Bizot (12e) - Modification de la garantie de la ville (3.534.913 €) demandée par ADOMA pour 92 logements PLAI.

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 la délibération 2012 DLH 197-5° en date des 12 et 13 novembre 2012 accordant la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLAI à contracter par ADOMA en vue du financement de la transformation du foyer de la Poste 45 avenue du Général Michel Bizot (12e) en une résidence sociale jeunes actifs comportant 92 logements PLAI ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose de modifier la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLAI à contracter par ADOMA en vue du financement de la création d'une résidence sociale jeunes actifs comportant 92 logements PLAI 45 avenue du Général Michel Bizot (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 PLAI, d'un montant maximum global de 1.046.732 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 ADOMA 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 création d'une résidence sociale jeunes actifs comportant 92 logements PLAI 45 avenue du Général Michel Bizot (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 1.046.732 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 PLAI foncier, d'un montant maximum global de 2.488.181 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 ADOMA 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 de la création d'une résidence sociale jeunes actifs comportant 92 logements PLAI 45 avenue du Général Michel Bizot (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 2.488.181 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 3 : Au cas où ADOMA, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenus 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 son 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 la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec ADOMA les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

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