



2016 DLH 248 Réalisation 117, boulevard Poniatowski (12e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 14 logements sociaux (6 PLA-I, 5 PLUS et 3 PLS) 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'immeuble situé 117, boulevard Poniatowski (12e) en vue de réaliser un programme de logements sociaux.

Par délibération des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion avec la RIVP d'un bail emphytéotique portant location de l'immeuble à la société, en vue de réaliser ce programme. Ce bail a été signé le 21 juillet 2016.

Le programme pourra comporter 6 logements PLA-I, 5 logements PLUS, 3 logements PLS et un local d'activités.

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 terrain sur lequel est édifié 1 bâtiment R+5, sur 2 niveaux de sous-sols, construit en 1995 et comportant 14 logements et un local d'activités.

Le programme envisagé porte sur la réhabilitation du bâtiment existant, permettant l'aménagement et le conventionnement de 6 logements PLA-I, 5 logements PLUS, 3 logements PLS et un local d'activités.

2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant d'un programme en milieu occupé, le projet ne s'inscrira pas dans les objectifs du Plan Climat Énergie. Toutefois, les travaux de remplacement des menuiseries et le remplacement des convecteurs permettront l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 14 logements, d'une surface utile totale de 786 m² (746 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 6 logements PLA-I, d'une surface utile de 264 m² (250 m² habitables), se décomposant en :
 - 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m²,
 - 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m²,
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m² utile en valeur janvier 2016.

- 5 logements PLUS, d'une surface utile de 317 m² (297 m² habitables), se décomposant en :
 - 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 51 m²,
 - 2 T4 d'une surface d'environ 82 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile en valeur janvier 2016.

- 3 logements PLS, d'une surface utile de 205 m² (199 m² habitables), se décomposant en :
 - 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 68 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,08 euros/m² utile en valeur janvier 2016.

- un local d'activités, situé en rez de chaussée, développant une surface utile d'environ 25 m².

- 17 places de stationnement.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3.778.968 euros (4.808 euros/m² de surface utile), dont 3.665.176 euros pour les logements, se décomposant ainsi :

| DEPENSES (en euros) | PLA-I | PLUS | PLS | TOTAL Logements | Locaux d'activités | TOTAL Opération |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Charge foncière | 870 081 | 1 047 530 | 711 900 | 2 629 511 | 82 331 | 2 711 842 |
| Travaux | 228 266 | 274 820 | 177 468 | 680 555 | 20 524 | 701 079 |
| Honoraires/Divers s | 118 633 | 142 827 | 93 650 | 355 110 | 10 936 | 366 047 |
| TOTAL | 1 216 980 | 1 465 178 | 983 018 | 3 665 176 | 113 792 | 3 778 968 |

2°) Le financement

| RECETTES (en euros) | PLA-I | PLUS | PLS | TOTAL Logements | Locaux d'activités | TOTAL Opération |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Prêt CDC (40 ans) | 512 072 | 488 389 | | 1 000 461 | | 1 000 461 |
| Prêt foncier CDC (60 ans) | 418 967 | 399 590 | | 818 557 | | 818 557 |
| Prêt PLS (40 ans) | | | 324 868 | 324 868 | | 324 868 |
| Prêt PLS foncier (60 ans) | | | 265 700 | 265 700 | | 265 700 |
| Subvention principale Etat | 76 262 | 23 132 | | 99 394 | | 99 394 |
| Prime d'insertion | 92 439 | | | 92 439 | | 92 439 |
| Subvention Ville de Paris | 57 241 | 494 067 | 332 450 | 883 758 | | 883 758 |
| Subvention Ministères | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 180 000 | | 180 000 |
| Prêt bancaire | | | | | 113 792 | 113 792 |
| TOTAL | 1 216 980 | 1 465 178 | 983 018 | 3 665 176 | 113 792 | 3 778 968 |

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 (1 PLA-I, 2 PLUS, 1 PLS) ;
- Ministères : 3 logements (1 PLA-I, 1 PLUS, 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 7 logements (4 PLA-I, 2 PLUS, 1 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 global de 883.758 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

2016 DLH 248-1 Réalisation 117, boulevard Poniatowski (12e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 14 logements sociaux (6 PLA-I, 5 PLUS et 3 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 d'acquisition-réhabilitation de 6 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 3 logements PLS à réaliser par la RIVP 117, 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 d'acquisition-réhabilitation de 6 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 3 logements PLS à réaliser par la RIVP 117, 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 comporter une démarche d'économie d'énergie.

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 883.758 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20422, rubrique 72, du budget municipal d'investissement 2016 et suivants.

Article 3 : 7 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 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 65 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.

2016 DLH 248-2 Réalisation de logements sociaux 117, boulevard Poniatowski (12e) - Prêts garantis par la Ville de Paris (1.819.018 euros) demandés par la RIVP pour 6 logements PLA-I et 5 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 Mme 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 d'acquisition-réhabilitation de 6 logements PLA-I et 5 logements PLUS à réaliser 117, 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 512.072 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 comportant 6 logements PLA-I à réaliser 117, 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 512.072 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 418.967 euros, remboursable en 60 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 comportant 6 logements PLA-I à réaliser 117, 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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 418.967 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 488.389 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 comportant 5 logements PLUS à réaliser 117, 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 488.389 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 399.590 euros, remboursable en 60 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 comportant 5 logements PLUS à réaliser 117, 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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 399.590 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 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 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 : 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, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à signer avec la RIVP les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 8 : 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.

2016 DLH 248-3 Réalisation de logements sociaux 117, boulevard Poniatowski (12e) - Prêts garantis par la Ville de Paris (590.568 euros) demandés par la RIVP pour 3 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 Mme 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 d'acquisition-réhabilitation de 3 logements PLS à réaliser 177, 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 PLS, d'un montant maximum de 324.868 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 comportant 3 logements PLS à réaliser 117, 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 324.868 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 265.700 euros, remboursable en 60 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 comportant 2 logements PLS à réaliser 117, 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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 265.700 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 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 la RIVP 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.