



2016 DLH 273 Réalisation 4-6, rue Claude Decaen (12e) d'un programme de construction neuve de 12 logements sociaux (4 PLA-I, 5 PLUS et 3 PLS) par hsf.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

« L'habitat social français » (hsf) est propriétaire d'un ensemble immobilier de 37 logements conventionnés en PLA situé 4-6, rue Claude Decaen (12e). Le bailleur propose de réaliser à cette adresse un programme de construction permettant de créer 12 logements supplémentaires. Ce programme comporterait 4 logements de type PLA-I, 5 logements de type PLUS et 3 logements de type PLS.

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

Le programme envisagé par hsf porte sur la surélévation de 2 niveaux de deux bâtiments (actuellement R+3 et R+7), permettant la création de 11 logements, et la restructuration d'un très grand logement permettant la création d'1 logement. Ces 12 logements familiaux, d'une surface habitable totale d'environ 632 m², seront répartis en 4 PLA-I, 5 PLUS et 3 PLS.

2°) Profil Environnemental du programme

La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire des bâtiments surélevés est entièrement électrique. Pour des raisons techniques, les logements nouvellement créés bénéficieront du même mode de production. Dans ces conditions, les objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris ne pourront être atteints. Néanmoins, un soin particulier sera apporté à l'isolation des logements créés, afin de s'approcher des objectifs du Plan Climat Énergie en construction neuve. La construction des nouveaux étages apportera une amélioration en matière de déperditions de chaleur par la toiture aux logements du bâtiment existant, et les nouvelles toitures créées seront végétalisées.

Par ailleurs, le bailleur engagera des travaux de résidentialisation et d'amélioration des locaux communs, incluant notamment l'agrandissement des locaux de tri sélectif et de vélos et poussettes, la fermeture du hall et la création d'une loge de gardien.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 12 logements, d'une surface habitable et utile totale d'environ 632 m², se répartissant ainsi :

- 4 logements PLA-I, d'une surface habitable et utile d'environ 176 m² :
- 1 logement PLA-I de type T1, d'une surface d'environ 35 m² ;
- 2 logements PLA-I de type T2, d'une surface moyenne d'environ 43 m² ;
- 1 logement PLA-I de type T3, d'une surface d'environ 55 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 habitable et utile d'environ 293 m² :
- 2 logements PLUS de type T2, d'une surface moyenne d'environ 44 m² ;
- 2 logements PLUS de type T3, d'une surface moyenne d'environ 65 m² ;
- 1 logement PLUS de type T4, d'une surface d'environ 75 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 habitable et utile d'environ 163 m² :
- 2 logements PLS de type T2, d'une surface moyenne d'environ 49 m² ;
- 1 logement PLS de type T3, d'une surface d'environ 65 m².

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

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2.640.120 euros (4.174 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	41 366	68 982	38 310	148 658
Travaux	582 292	971 039	539 282	2 092 614
Honoraires/Divers s	113 063	180 136	105 650	398 849
TOTAL	736 721	1 220 157	683 242	2 640 120

2°) Plan de financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	460 169	622 461		1 082 630
Prêt PLS (40 ans)			382 144	382 144
Subvention principale Etat	77 123	47 420		124 543
Prime d'insertion	61 698			61 698

Subvention Ministères		100 000	100 000	200 000
Subvention Ville de Paris	64 059	328 260	64 450	456 769
Fonds propres	73 672	122 016	136 648	332 336
TOTAL	736 721	1 220 157	683 242	2 640 120

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les résidents, 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, 1 PLUS et 1 PLS) ;
- Ministères : 2 logements (1 PLUS et 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 6 logements (2 PLA-I, 3 PLUS et 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 hsf une subvention d'un montant maximum de 456.769 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par hsf pour le financement du programme.

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

La Maire de Paris

2016 DLH 273-1 Réalisation 4-6, rue Claude Decaen (12e) d'un programme de construction neuve de 12 logements sociaux (4 PLA-I, 5 PLUS et 3 PLS) par hsf.

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 comportant 4 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 3 logements PLS à réaliser par la société HLM « l'habitat social français » (hsf) au 4-6, rue Claude Decaen (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 comportant 4 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 3 logements PLS à réaliser par la société HLM « l'habitat social français » (hsf) au 4-6, rue Claude Decaen (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, hsf bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 456.769 euros.

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

Article 3 : 6 des logements réalisés (2 PLA-I, 3 PLUS et 1 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec hsf 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.

2016 DLH 273-2 Réalisation 4-6, rue Claude Decaen (12e) d'un programme de construction neuve par hsf - Prêts garantis par la Ville (1.082.630 euros) demandés par hsf pour 4 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 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 hsf en vue du financement d'un programme comportant 4 logements PLA-I et 5 logements PLUS à réaliser par hsf au 4-6, rue Claude Decaen (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 460.169 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 hsf 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 4 logements PLA-I à réaliser au 4-6, rue Claude Decaen (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 460.169 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, d'un montant maximum de 622.461 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 hsf 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 au 4-6, rue Claude Decaen (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 622.461 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 hsf, 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 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'emprunts concernés par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec hsf les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

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

2016 DLH 273-3 Réalisation 4-6, rue Claude Decaen (12e) d'un programme de construction neuve par hsf - Prêt garanti par la Ville (382.144 euros) demandé par hsf 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 la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de l'emprunt PLS à contracter par hsf en vue du financement d'un programme comportant 3 logements PLS à réaliser par hsf au 4-6, rue Claude Decaen (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 382.144 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 hsf se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, 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 au 4-6, rue Claude Decaen (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 382.144 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 : Au cas où hsf, 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 3 : 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 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec hsf la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les conditions et les montants définitifs au contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.