



2016 DLH 275 Réalisation 9 rue de Capri (12e) d'un programme d'acquisition conventionnement de 24 logements sociaux par Paris Habitat OPH.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'ensemble immobilier situé 9 rue de Capri, dans le 12ème arrondissement, date de 1910 et comporte 24 logements et 2 commerces.

Il a été confié à Paris Habitat OPH par bail emphytéotique en date du 11 février 2016.

Le programme envisagé par Paris Habitat OPH consiste à conventionner 12 logements en typologie PLA-I, et 12 autres logements en typologie PLUS.

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

L'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée et de 6 étages sur un sous-sol à usage de caves et de réserves.

2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant d'une intervention en milieu occupé, et au vu des caractéristiques architecturales du bâtiment, les prescriptions du Plan Climat Énergie ne seront pas atteintes sur ce programme.

Les travaux envisagés portent sur l'amélioration de l'habitat : révision de la couverture, nettoyage de la façade sur rue, isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière, isolation des combles, remplacement des menuiseries extérieures, création de locaux vélos et tri sélectif, création du désenfumage, remplacement des chutes arrières, réfection colonne gaz, création interphonie, et remise en état des logements vacants.

L'immeuble n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 24 logements, d'une surface utile totale de 747 m² (722 m² habitables), dont :

- 12 logements PLUS d'une surface utile totale de 383 m² (370 m² habitables), se répartissant ainsi :
 - 1 T1 d'une surface d'environ 23 m² ;
 - 11 T2 d'une surface moyenne d'environ 33 m².

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

- 12 logements PLAI d'une surface utile totale de 364 m² (352 m² habitables), se répartissant ainsi :
 - 1 T1 d'une surface d'environ 16 m² ;
 - 11 T2 d'une surface moyenne d'environ 32 m².

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

Et 2 locaux d'activité situés à rez-de-chaussée, développant une surface utile d'environ 95 m² dont le loyer serait fixé sur la base annuelle d'environ 221 euros/m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération logements est évalué à 2 068 296 euros, soit 2 770 euros/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	762 056	813 617	1 575 673	176 365	1 752 038
Travaux	185 871	195 279	381 150	-	381 150
Honoraires/Divers	54 361	57 112	111 473	3 527	115 000
TOTAL	1 002 288	1 066 008	2 068 296	179 892	2 248 188

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	594 035	254 169	848 204	-	848 204
Prêt Employeurs sur le programme	170 000	170 000	340 000	-	340 000
Subvention principale Etat	120 119	112 527	232 646	-	232 646
Prime d'insertion	98 239	-	98 239	-	98 239
Subvention Ville de Paris	19 895	529 312	549 207	-	549 207
Prêt bancaire	-	-	-	179 892	179 892
TOTAL	1 002 288	1 066 008	2 068 296	179 892	2 248 188

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 : 8 logements (4 PLUS, 4 PLAI) ;
- Collecteurs : 4 logements (2 PLUS, 2 PLAI) ;
- Ville de Paris : 12 logements (6 PLUS, 6 PLAI).

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 549 207 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS et PLAI 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

2016 DLH 275 -1° Réalisation 9 rue de Capri (12e) d'un programme d'acquisition conventionnement de 24 logements sociaux 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 d'acquisition conventionnement de 12 logements PLAI et 12 logements PLUS, à réaliser par Paris Habitat OPH, 9 rue de Capri (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 conventionnement de 12 logements PLA-I et 12 logements PLUS, à réaliser par Paris Habitat OPH, 9 rue de Capri (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, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 549 207 euros.

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

Article 3 : 12 des logements réalisés (6 PLAI et 6 PLUS) 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 égale à celle du bail emphytéotique, soit jusqu'au 10 février 2071. 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 275 -2° Réalisation 9 rue de Capri (12e) d'un programme d'acquisition conventionnement de logements sociaux - Prêts garantis par la Ville (848.204) demandés par Paris Habitat OPH pour 12 logements PLA-I et 12 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 PLAI et PLUS à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme d'acquisition conventionnement comportant 12 logements PLAI et 12 Logements PLUS à réaliser 9 rue de Capri (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 de 594.035 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 d'acquisition conventionnement de 12 logements PLAI à réaliser 9 rue de Capri (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 594.035 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 254.169 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 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 d'acquisition conventionnement de 12 logements PLUS à réaliser 9 rue de Capri (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 254.169 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 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 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 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.