



2016 DLH 276 Réalisation, groupe « Fécamp-E. Robert-Tourneux » (12e), d'un programme de création de 3 logements PLAI par Paris Habitat OPH.

PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2013 DLH 338 des 16, 17 et 18 décembre 2013, le Conseil de Paris a approuvé la réalisation par Paris Habitat-OPH d'un programme de réhabilitation Plan Climat de 603 logements sur le groupe « Fécamp-E. Robert-Tourneux», 8-12, rue Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (12e).

Paris Habitat-OPH propose aujourd'hui la transformation d'un local commercial en 3 logements PLAI.

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 local commercial vacant sera reparti en trois logements PLAI, accessibles par les cages d'escaliers 22 et 23.

2°) Profil Environnemental du programme

L'ensemble immobilier doit faire l'objet d'une opération de réhabilitation Plan Climat Énergie, financée en 2013. Toutes les façades seront isolées par l'intérieur car elles bénéficient d'une protection patrimoniale. La façade d'origine sera reconstituée avec un vitrage de type industriel, tout en répondant aux exigences de performances énergétiques, le pignon aveugle sera isolé par l'extérieur. Les logements disposeront de chaudières individuelles à condensation, les chasses d'eau posséderont un mécanisme à 2 commandes 3/6 litres. Il est prévu une maîtrise des consommations électriques par la pose de sources fluorescentes et la gestion des éclairages des parties communes. Les toitures terrasses seront végétalisées.

3°) Description du programme

Les trois logements créés seront de type T5, d'une surface moyenne de 103 m². Les 2 logements, escalier 23, au deuxième et troisième étage, seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le prix de revient prévisionnel s'élève à 519 999 euros, soit 1 663 euros/m² utile et se décompose comme suit :

DEPENSES (en euros)	PLA-I
Travaux	440 711
Honoraires/Divers	73 288
TOTAL	513 999

2°) Le plan de financement prévisionnel

RECETTES (en euros)	PLA-I
Prêt CDC (40 ans)	46 846
Prêt Employeurs sur le programme	85 000
Subvention principale Etat	111 164
Prime d'insertion	50 427
Subvention Ville de Paris	218 479
Autres (intérêts de préfinancement)	2 083
TOTAL	513 999

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.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Ville de Paris : 1 logement ;
- Préfecture de Paris : 1 logement ;
- Collecteurs : 1 logement.

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 218 479 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLAI à souscrire par Paris Habitat-OPH pour le financement de ces logements.

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

La Maire de Paris

2016 DLH 276-1° Réalisation, groupe « Fécamp-E. Robert-Tourneux » (12e), d'un programme de création de 3 logements PLAI 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 de création de 3 logements PLAI à réaliser par Paris Habitat-OPH, groupe Fécamp-E. Robert-Tourneux, 8-12, rue Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (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 création de 3 logements PLAI à réaliser par Paris Habitat-OPH, groupe Fécamp-Robert-Tourneux (12e).

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, Paris Habitat-OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 218 479 euros.

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

Article 3 : Un des logements réalisés sera réservé 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 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 276-2° Réalisation groupe « Fécamp-E. Robert-Tourneux » (12e), d'un programme de création de logements sociaux - Prêt garanti par la Ville (46.846 euros) demandé par Paris Habitat OPH pour 3 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 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 de l'emprunt PLAI à contracter par Paris Habitat-OPH en vue du financement d'un programme de création de trois logements PLAI, à réaliser groupe Fécamp-E. Robert-Tourneux, 8-12, rue Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (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 46.846 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 de création de trois logements PLAI, à réaliser groupe Fécamp-E. Robert-Tourneux, 8-12, rue Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (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 46.846 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 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 du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, 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 de la garantie ainsi accordée 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 Paris Habitat-OPH la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : 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.