



2016 DLH 28 Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), d'une résidence sociale pour jeunes actifs, et d'un foyer pour personnes âgées par l'Habitation Confortable.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La parcelle sise 281-295 rue de Charenton (12e), propriété de Paris Habitat OPH, occupe 23 000 m² et est bordée par 4 rues : la rue de Charenton, la rue Nicolai, la rue des Meuniers et la rue des Jardiniers, à proximité de la Porte de Charenton.

L'Habitation Confortable, filiale de Paris Habitat OPH, envisage d'y réaliser, dans le cadre d'une acquisition à terme auprès de l'Office, une opération d'optimisation foncière avec la construction d'une résidence sociale pour jeunes actifs de 31 logements PLAI et 5 logements PLUS, et d'un foyer pour personnes âgées de 54 logements PLS.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est détaillé dans les deux fiches techniques jointes. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

La parcelle comprend 7 bâtiments et 17 cages d'escaliers allant du R+4 au R+ 12.

Perçu comme un espace public, le site compte 6 entrées piétonnes, 5 entrées de véhicules, et 17 halls d'entrée. Le bâti existant est composé de 380 logements HLM des années 1960/1965 et 122 logements ILN des années 1968/1969.

La parcelle traversante propriété de Paris-Habitat OPH occupe une grande partie d'un vaste îlot perméable aux cheminements. L'implantation des bâtiments selon un « plan libre » a généré de vastes espaces libres dont une grande partie est occupée par des voies de service et du stationnement de véhicules. C'est sur les places de stationnement, qui seront reconstituées en sous-sol, que les logements seraient créés.

2°) Profil Environnemental du programme

Les caractéristiques de l'immeuble sont conformes aux prescriptions du Plan Climat Énergie. Il sera recherché la certification NF Habitat HQE Paris avec le label Effinergie +.

Les façades seront isolées par l'extérieur.

3°) Description du programme

La résidence sociale pour jeunes actifs comporterait 31 logements PLAI et 5 logements PLUS, dont 32 T1 et 4 T1' pour une surface utile totale de 751 m².

Selon la taille et la catégorie de financement des logements, les redevances s'élèveraient de 394 à 550 euros par mois, charges comprises, valeur janvier 2016.

Le foyer pour personnes âgées comporterait 54 logements PLS, de typologie T1' pour une surface utile totale de 1 139 m².

Les redevances s'élèveraient à 687 euros par mois, charges comprises, valeur janvier 2016.

Les résidents pourraient bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 9 164 296 euros, soit 101 826 €/logement.

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	980 937	158 780	1 716 477	2 856 194
Travaux	2 135 237	384 028	3 788 837	6 308 102
TOTAL	3 116 174	542 808	5 505 314	9 164 296

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	738 174	167 808	-	905 982
Prêt foncier CDC (60 ans)	470 000	65 000	-	535 000
Prêt PLS (40 ans)	-	-	2 096 114	2 096 114
Prêt PLS foncier (50 ans)	-	-	779 200	779 200
Prêt Employeurs	420 000	70 000	-	490 000
Prêt CNAV	-	-	200 000	200 000
Subvention principale Etat	549 705	35 466	-	585 171
Prime d'insertion	311 617	-	-	311 617
Subvention foncière Etat	378 678	100 000	1 171 000	1 649 678
Subvention Région	248 000	40 000	270 000	558 000
Subvention DLH	-	64 534	989 000	1 053 534
TOTAL	3 116 174	542 808	5 503 314	9 164 296

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 :

Résidence sociale pour jeunes actifs :

- Préfecture de Paris : 11 logements (9 PLAI et 2 PLUS) ;
- Ville de Paris : 18 logements (16 PLAI et 2 PLUS) ;
- 1% Collecteurs : 7 logements (6 PLAI et 1 PLUS).

Foyer pour Personnes Âgées :

- Préfecture de Paris : 16 logements ;
- Ville de Paris : 27 logements ;
- Autres, dont CNAV : 11 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à l'Habitation Confortable une subvention d'un montant maximum de 1 053 534 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par l'Habitation Confortable pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2016 DLH 28-1° Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), d'une résidence sociale pour jeunes actifs, et d'un foyer pour personnes âgées par l'Habitation Confortable.

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 construction d'une résidence sociale pour jeunes actifs de 31 logements PLAI et 5 logements PLUS et d'un foyer pour personnes âgées de 54 logements PLS, à réaliser par l'Habitation Confortable, 281-295 rue de Charenton (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 construction d'une résidence sociale pour jeunes actifs de 31 logements PLAI et 5 logements PLUS, d'un foyer pour personnes âgées de 54 logements PLS, à réaliser par l'Habitation Confortable 281-295 rue de Charenton (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, l'Habitation Confortable bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 1.053.534 euros dont 64.534 euros au titre de la résidence sociale pour jeunes actifs, et 989.000 euros au titre du foyer pour personnes âgées.

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

Article 3 : 16 logements PLAI et 2 logements PLUS de la résidence sociale pour jeunes actifs, et 27 logements PLS du foyer pour personnes âgées seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec l'Habitation Confortable et avec les organismes gestionnaires les conventions 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 pour les logements de la résidence sociale pour jeunes actifs et de 55 ans pour les logements du foyer pour personnes âgées. Les conventions à conclure avec l'Habitation Confortable comporteront 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 28-2° Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), d'une résidence sociale pour jeunes actifs - Prêts garantis par la Ville (1.440.982 euros) demandés par l'Habitation Confortable pour 31 logements PLAI 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 PLAI et PLUS à contracter par l'Habitation Confortable en vue du financement d'un programme de construction d'une résidence sociale pour jeunes actifs de 31 logements PLAI et 5 logements PLUS à réaliser 281-295 rue de Charenton (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 738.174 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 l'Habitation Confortable 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 construction d'une résidence sociale pour jeunes actifs de 31 logements PLAI à réaliser 281-295 rue de Charenton (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 738.174 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 de 470.000 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 l'Habitation Confortable 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 de construction d'une résidence sociale pour jeunes actifs de 31 logements PLAI à réaliser 281-295 rue de Charenton (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 470.000 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 167.808 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 l'Habitation Confortable 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 construction d'une résidence sociale pour jeunes actifs de 5 logements PLUS à réaliser 281-295 rue de Charenton (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 167.808 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 65.000 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 l'Habitation Confortable 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 de construction d'une résidence sociale pour jeunes actifs de 5 logements PLUS à réaliser 281-295 rue de Charenton (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 65.000 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 l'Habitation Confortable, 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 avec 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 l'Habitation Confortable 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 28-3° Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), d'un programme construction d'un foyer pour personnes âgées- Prêts garantis par la Ville (2.875.314 euros) demandés par l'Habitation Confortable pour 54 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 des emprunts PLS à contracter par l'Habitation Confortable en vue du financement d'un programme de construction d'un foyer pour personnes âgées de 54 logements PLS à réaliser 281-295 rue de Charenton (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 2.096.114 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 l'Habitation Confortable 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 de construction d'un foyer pour personnes âgées de 54 logements PLS à réaliser 281-295 rue de Charenton (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 2.096.114 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 de prêt 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 779.200 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 l'Habitation Confortable 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 de la charge foncière du programme de construction d'un foyer pour personnes âgées de 54 logements PLS à réaliser 281-295 rue de Charenton (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 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 779.200 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 de prêt dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où l'Habitation Confortable, 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 avec 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 l'Habitation Confortable 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.