



2016 DLH 343 Réalisation 86, quai de la Râpée (12e) d'un programme de construction neuve de 14 logements sociaux (8 PLA-I et 6 PLUS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail emphytéotique passé avec la Ville, la RIVP est gestionnaire de l'ensemble immobilier situé 86, quai de la Râpée (12e).

La RIVP envisage d'y créer 14 logements sociaux (8 PLA-I et 6 PLUS) dans le cadre d'un programme de construction neuve.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de réalisation de ce programme de logements sociaux.

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'ensemble immobilier est composé d'un petit immeuble d'angle et d'une maison datant du milieu du XIXe siècle. Le projet porte sur la démolition de cet ensemble, et la reconstruction d'un immeuble contemporain R+7. Le projet permettra la création de 14 logements sociaux (8 PLA-I et 6 PLUS), représentant une surface habitable de 759 m².

Le commerce situé en rez de chaussée, d'une surface de 97 m², sera maintenu.

2°) Profil Environnemental du programme

Le niveau de performance énergétique du bâtiment sera conforme aux objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris et l'opération fera l'objet d'une certification H&E option performance et d'un label Effinergie +. Au stade d'avancement du projet, la RIVP prévoit de végétaliser 40m² de la toiture.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 14 logements, d'une surface utile totale de 767 m² (759 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 8 logements PLA-I, d'une surface utile totale d'environ 318 m² (310 m² habitables), se décomposant en :

- 4 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 34 m² ;

- 4 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 45 m².

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

- 6 logements PLUS, d'une surface utile et habitable totale d'environ 449 m², se décomposant en :

- 3 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 71 m² ;

- 3 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 79 m².

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

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4.575.693 euros dont 4.080.731 euros pour la partie logements (5.319 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	381 918	553 311	935 229	117 894	1 053 123
Travaux	976 511	1 414 741	2 391 252	287 608	2 678 859
Honoraires/Divers s	308 012	446 238	754 251	89 460	843 710
TOTAL	1 666 441	2 414 291	4 080 731	494 962	4 575 693

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	929 308	1 119 449	2 048 756		2 048 756
Prêt foncier CDC (60 ans)	284 779	353 850	638 629		638 629
Subvention principale Etat	142 583	69 160	211 743		211 743
Prime d'insertion	114 066		114 066		114 066
Subvention Ministères	120 000	60 000	180 000		180 000
Subvention Ville de Paris	75 705	811 832	887 537		887 537
Fonds propres				200 000	200 000
Prêt bancaire				294 962	294 962
TOTAL	1 666 441	2 414 291	4 080 731	494 962	4 575 693

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 seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 4 logements (2 PLA-I et 2 PLUS) ;
- Ministères : 3 logements (2 PLA-I et 1 PLUS) ;
- Ville de Paris : 7 logements (4 PLA-I et 3 PLUS).

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 de 887.537 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLUS 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 343-1 Réalisation 86, quai de la Râpée (12e) d'un programme de construction neuve de 14 logements sociaux (8 PLA-I et 6 PLUS) 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 de construction neuve de 14 logements sociaux comportant 8 PLA-I et 6 PLUS à réaliser par la RIVP 86, quai de la Râpée (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 neuve de 14 logements sociaux comportant 8 PLA-I et 6 PLUS à réaliser par la RIVP au 86, quai de la Râpée (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 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, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 887.537 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 (4 PLA-I et 3 PLUS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Madame 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 343-2 Réalisation 86, quai de la Râpée (12e) d'un programme de construction neuve – Prêts garantis par la Ville (2.687.386 euros) demandés par la RIVP pour 8 logements PLA-I et 6 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 la RIVP en vue du financement du programme de construction neuve de 14 logements sociaux comportant 8 PLA-I et 6 PLUS à réaliser par la RIVP 86, quai de la Râpée (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 des prêts PLA-I, d'un montant global maximum de 929.308 euros, remboursables en 40 ans maximum, éventuellement assortis, 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 des contrats, en vue du financement du programme de construction neuve de 8 logements PLA-I à réaliser 86, quai de la Râpée (12^e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale des prêts, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet des contrats 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 929.308 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 284.779 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 de construction neuve de 8 logements PLA-I à réaliser 86, quai de la Râpée (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 284.779 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 des prêts PLUS, d'un montant global maximum de 1.119.449 euros, remboursables en 40 ans maximum, éventuellement assortis, 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 des contrats, en vue du financement du programme de construction neuve de 6 logements PLUS à réaliser 86, quai de la Râpée (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale des prêts, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet des contrats 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 1.119.449 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 353.850 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 de construction neuve de 6 logements PLUS à réaliser 86, quai de la Râpée (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 353.850 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 du prêt 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 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 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.