



**2016 DLH 389** Réalisation 6 à 16, rue Mousset Robert (12e) d'un programme de construction neuve de 24 logements sociaux (13 PLA-I, 8 PLUS et 3 PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION  
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail signé avec la Ville, la RIVP est gestionnaire de la parcelle située 6 à 16, rue Mousset Robert (12e). Il est prévu d'y réaliser un programme de construction neuve de 24 logements sociaux familiaux, incluant 13 PLA-I, 8 PLUS et 3 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.

1°) Description du projet immobilier

Le programme de construction neuve sera réalisé sur un terrain de 979 m<sup>2</sup>. Le bâtiment R+3 qui sera créé comportera 24 logements sociaux familiaux, répartis en 13 logements PLA-I, 8 logements PLUS et 3 logements PLS, d'une surface habitable totale d'environ 1.604 m<sup>2</sup>.

Un équipement petite enfance associatif, d'une surface utile de 357 m<sup>2</sup>, sera construit en rez de chaussée.

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. L'opération fera l'objet d'une certification Habitat & Environnement profil A option performance et d'un label Effinergie +.

Les murs des façades seront en béton armé, avec un isolant réparti de 15 cm a minima, la production de chauffage et d'eau chaude fera appel au réseau CPCU.

La toiture terrasse sera entièrement végétalisée sur une surface de 349 m<sup>2</sup>. Un jardin de 224 m<sup>2</sup>, à destination de l'équipement petite enfance, sera aménagé dans la cour arrière.

### 3°) Description du programme

Le programme comporterait 24 logements, d'une surface utile totale de 1.704 m<sup>2</sup> (1.604 m<sup>2</sup> habitables), se répartissant ainsi :

- 13 logements PLA-I, d'une surface utile totale d'environ 650 m<sup>2</sup>, se décomposant en :
  - 5 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 31 m<sup>2</sup> ;
  - 3 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 48 m<sup>2</sup> ;
  - 5 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 70 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2016.

- 8 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 765 m<sup>2</sup>, se décomposant en :
  - 1 T3 d'une surface utile d'environ 52 m<sup>2</sup> ;
  - 3 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 91 m<sup>2</sup> ;
  - 4 T5 d'une surface utile moyenne d'environ 110 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2016.

- 3 logements PLS, d'une surface utile totale d'environ 288 m<sup>2</sup>, se décomposant en :
  - 3 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 96 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,08 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2016.

- Un équipement petite enfance associatif, situé en rez de chaussée, d'une surface utile de 357 m<sup>2</sup>.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 8.876.478 euros, dont 7.549.863 euros pour la partie logements (4.431 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	573 262	674 731	253 520	<b>1 501 513</b>	369 307	<b>1 870 820</b>
Travaux	1 815 822	2 137 230	803 031	<b>4 756 082</b>	726 138	<b>5 482 220</b>
Honoraires/Divers s	493 374	580 704	218 190	<b>1 292 268</b>	231 170	<b>1 523 438</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 882 457</b>	<b>3 392 664</b>	<b>1 274 741</b>	<b>7 549 863</b>	<b>1 326 615</b>	<b>8 876 478</b>

## 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 737 707	1 922 360		<b>3 660 067</b>		<b>3 660 067</b>
Prêt foncier CDC (60 ans)	437 700	499 498		<b>937 198</b>		<b>937 198</b>
Prêt PLS (40 ans)			533 930	<b>533 930</b>		<b>533 930</b>
Prêt PLS foncier (60 ans)			137 656	<b>137 656</b>		<b>137 656</b>
Subvention principale Etat	274 304	111 551		<b>385 855</b>		<b>385 855</b>
Prime d'insertion	219 443			<b>219 443</b>		<b>219 443</b>
Subvention Ministères	180 000	120 000	60 000	<b>360 000</b>		<b>360 000</b>
Subvention Ville de Paris	33 302	739 255	543 155	<b>1 315 712</b>		<b>1 315 712</b>
Prêt bancaire					1 326 615	<b>1 326 615</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 882 457</b>	<b>3 392 664</b>	<b>1 274 741</b>	<b>7 549 863</b>	<b>1 326 615</b>	<b>8 876 478</b>

## 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 : 7 logements (4 PLA-I, 2 PLUS et 1 PLS) ;
- Ministères : 6 logements (3 PLA-I, 2 PLUS et 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 11 logements (6 PLA-I, 4 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 la RIVP une subvention d'un montant maximum global de 1.315.712 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS 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 389-1** Réalisation 6 à 16, rue Mousset Robert (12e) d'un programme de construction neuve de 24 logements sociaux (13 PLA-I, 8 PLUS et 3 PLS) 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 13 PLA-I, 8 PLUS et 3 PLS à réaliser par la RIVP 6 à 16, rue Mousset Robert (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 13 PLA-I, 8 PLUS et 3 PLS à réaliser par la RIVP 6 à 16, rue Mousset Robert (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 global de 1.315.712 euros.

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

Article 3 : 11 des logements réalisés (6 PLA-I, 4 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 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 389-2** Réalisation 6 à 16, rue Mousset Robert (12e) d'un programme de construction neuve - Prêts garantis par la Ville (4.597.266 euros) demandés par la RIVP pour 13 logements PLA-I et 8 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 Mme 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 d'un programme de construction neuve de 13 logements PLA-I et 8 logements PLUS à réaliser 6 à 16, rue Mousset Robert (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 1.737.707 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 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 du programme de construction neuve comportant 13 logements PLA-I à réaliser 6 à 16, rue Mousset Robert (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 1.737.707 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 437.700 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 comportant 13 logements PLA-I à réaliser 6 à 16, rue Mousset Robert (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 437.700 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 1.922.360 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 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 du programme de construction neuve comportant 8 logements PLUS à réaliser 6 à 16, rue Mousset Robert (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 1.922.360 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 499.498 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 comportant 8 logements PLUS à réaliser 6 à 16, rue Mousset Robert (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 499.498 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 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 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.

**2016 DLH 389-3** Réalisation 6 à 16, rue Mousset Robert (12e) d'un programme de construction neuve - Prêts garantis par la Ville de Paris (671.586 euros) demandés par la RIVP 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 Mme 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 la RIVP en vue du financement d'un programme de construction neuve de 3 logements PLS à réaliser 6 à 16, rue Mousset Robert (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 533.930 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 la RIVP se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'État 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 neuve comportant 3 logements PLS à réaliser 6 à 16, rue Mousset Robert (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 533.930 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 PLS foncier, d'un montant maximum de 137.656 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 d'un établissement de crédit agréé par l'État 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 neuve comportant 3 logements PLS à réaliser 6 à 16, rue Mousset Robert (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 137.656 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 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 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 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 la RIVP 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.