



2016 DLH 396 Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), d'un programme de construction de 20 logements sociaux par Paris Habitat OPH.

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'Office envisage d'y construire 9 logements PLUS, 7 logements PLAI et 4 logements PLS, et sa filiale l'Habitation Confortable y gèrera une résidence pour personnes âgées et une résidence pour jeunes actifs, objets d'une autre délibération présentée au présent Conseil. Par ailleurs, une crèche multi accueil est prévue en rez-de-chaussée du bâtiment.

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 378 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

Le programme comporterait :

- 9 logements PLUS d'une surface utile de 587 m² (564 m² habitables), dont le loyer mensuel moyen serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile en valeur janvier 2016 ;
- 7 logements PLAI d'une surface utile de 456 m² (439 m² habitables), dont le loyer mensuel moyen serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m² utile en valeur janvier 2016 ;
- 4 logements PLS d'une surface utile de 261 m² (251 m² habitables), dont le loyer mensuel moyen serait calculé sur la base réglementaire de 13,08 euros/m² utile en valeur janvier 2016.

Tous les logements seront adaptables. 1 logement sera accessible et adapté.

Les typologies seront définies ultérieurement.

- Deux commerces, situés à rez-de-chaussée, développant une surface utile d'environ 392 m² dont le loyer serait fixé sur la base annuelle d'environ 170 euros/m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération logements est évalué à 5 357 611 euros, soit 4 109 €/m² utile.

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	667 538	874 195	388 531	1 930 264	561 303	2 491 567
Travaux	911 956	1 172 515	521 118	2 605 589	633 472	3 239 061
Honoraires/Divers s	283 875	364 439	173 444	821 758	181 188	1 002 946
TOTAL	1 863 369	2 411 149	1 083 093	5 357 611	1 375 963	6 733 574

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
------------------------	-------	------	-----	--------------------	-----------------------	--------------------

Prêt CDC (40 ans)	483 106	898 525	-	1 381 631	-	1 381 631
Prêt foncier CDC (60 ans)	483 000	-	-	483 000	-	483 000
Prêt PLS (40 ans)	-	-	515 400	515 400	-	515 400
Prêt Employeurs sur le programme	85 000	170 000	90 000	345 000	-	345 000
Subvention principale Etat	122 890	28 895	-	151 785	-	151 785
Prime d'insertion	148 957	-	-	148 957	-	148 957
Subvention foncière Etat	59 332	444 281	260 000	763 613	-	763 613
Prêt employeurs convention de parc	352 000	704 000	-	1 056 000	-	1 056 000
Subvention Région	56 000	72 000	-	128 000	-	128 000
Subvention Ville de Paris	35 581	45 747	185 619	266 947	-	266 947
Autres (intérêts de préfinancement)	37 503	47 701	32 074	117 278	-	117 278
Prêt bancaire	-	-	-	-	1 375 963	1 375 963
TOTAL	1 863 369	2 411 149	1 083 093	5 357 611	1 375 963	6 733 574

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 : 6 logements (3 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS) ;
- Collecteurs : 4 logements (2 PLUS, 1 PLAI et 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 9 logements (3 PLUS, 4 PLAI et 2 PLS) ;
- Région Ile de France : 1 logement (PLUS).

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 266 947 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts 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 396-1° Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), d'un programme de construction de 20 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 comportant 7 logements PLAI, 9 logements PLUS et 4 logements PLS à réaliser par Paris Habitat OPH, 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 comportant 7 logements PLAI, 9 logements PLUS et 4 logements PLS à réaliser par Paris Habitat OPH, 281-295 rue de Charenton (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, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 266 947 euros.

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

Article 3 : 9 des logements réalisés (4 PLAI, 3 PLUS, 2 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 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 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 396-2° Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), d'un programme de logements sociaux - Prêts garantis par la Ville (1 864 631 euros) demandés par Paris Habitat OPH pour 7 logements PLAI et 9 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 comportant 7 logements PLAI et 9 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 483 106 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 comportant 7 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 483 106 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 483 000 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 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 comportant 7 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 483 000 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 898 525 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 comportant 9 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 898 525 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 : 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 avec l'organisme défaillant.

Article 5 : 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 6 : 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 et 3 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 7 : 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 396-3° Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), d'un programme de logements sociaux - Prêt garanti par la Ville (515 400 euros) demandé par Paris Habitat OPH pour 4 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 d'un emprunt PLS à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme comportant 4 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 515 400 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 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 comportant 4 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 515 400 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 : 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 avec 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.