



2017 DLH 174 Acquisition 9-11, rue de Toul (12e) d'un programme de 47 logements sociaux (26 PLUS et 21 PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP envisage de se porter acquéreur de l'usufruit pour une durée de 20 ans d'un ensemble de 47 logements nouvellement construits, situés 9-11, rue de Toul (12e), auprès de la société PERL, qui se porte de son côté acquéreuse de la nue-propriété de ces biens et qui envisage de la commercialiser à des investisseurs privés personnes physiques.

Le programme porte sur la construction neuve d'un ensemble immobilier de 53 logements ; l'acquisition de l'usufruit par la RIVP permettrait de conventionner 47 logements sociaux, en 26 logements PLUS et 21 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 la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

La parcelle est située sur un ancien site industriel désaffecté depuis 2010. Le programme envisagé porte sur l'acquisition de l'usufruit pour une durée de 20 ans de 47 logements en copropriété, dans un bâtiment R+6 à construire, qui sera composé de 53 logements au total.

Les 47 logements seront conventionnés en 26 logements PLUS et 21 logements PLS.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²shon/an et être labellisé Effinergie +. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

L'immeuble sera notamment équipé d'une chaudière gaz collective, avec préchauffage de l'eau chaude sanitaire par une chaudière numérique.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 47 logements, d'une surface utile totale de 2.646 m² (2.513 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 26 logements PLUS, d'une surface utile de 1.474 m² (1.396 m² habitables), se décomposant en :
 - 7 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 33 m²,
 - 5 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 51 m²,
 - 13 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 69 m²,
 - 1 T4 d'une surface utile d'environ 93 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile en valeur janvier 2017.

- 21 logements PLS, d'une surface utile de 1.172 m² (1.117 m² habitables), se décomposant en :
 - 3 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 38 m²,
 - 9 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 43 m²,
 - 7 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 64 m²,
 - 1 T4 d'une surface utile d'environ 94 m²,
 - 1 T5 d'une surface utile d'environ 127 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,08 euros/m² utile en valeur janvier 2017.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4.485.889 euros (1.695 euros/m² de surface utile) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	1 830 890	2 583 301	4 414 191
Honoraires/Divers	31 011	40 687	71 698
TOTAL	1 861 901	2 623 988	4 485 889

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (20 ans)	1 211 901		1 211 901
Prêt PLS (20 ans)		1 843 988	1 843 988
Subvention Ministères	650 000	550 000	1 200 000
Prêt bancaire		230 000	230 000
TOTAL	1 861 901	2 623 988	4 485 889

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 : 14 logements (8 PLUS, 6 PLS) ;
- Ministères : 23 logements (13 PLUS, 10 PLS) ;
- Ville de Paris : 10 logements (5 PLUS, 5 PLS).

Je vous propose en conséquence :

- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts 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

2017 DLH 174-1 Acquisition 9-11, rue de Toul (12e) d'un programme de 47 logements sociaux (26 PLUS et 21 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 d'acquisition de l'usufruit de 26 logements PLUS et 21 logements PLS à réaliser par la RIVP 9-11, rue de Toul (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 réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition de l'usufruit de 26 logements PLUS et 21 logements PLS 9-11, rue de Toul (12e).

Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », 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 : 10 des logements réalisés (5 PLUS et 5 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 3 : 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 20 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.

2017 DLH 174-2 Acquisition 9-11, rue de Toul (12e) d'un programme de 26 logements PLUS – Prêt garanti par la Ville (1.211.901) demandé 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 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 PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement de l'acquisition de l'usufruit de 26 logements PLUS à réaliser 9-11, rue de Toul (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 PLUS, d'un montant maximum de 1.211.901 euros, remboursable en 20 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 l'acquisition de l'usufruit de 26 logements PLUS à réaliser 9-11, rue de Toul (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 20 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.211.901 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 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 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 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 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 la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : 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.

2017 DLH 174-3 Acquisition 9-11, rue de Toul (12e) d'un programme de 21 logements PLS – Prêt garanti par la Ville (1.843.988) demandé 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 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 PLS à contracter par la RIVP en vue du financement de l'acquisition de l'usufruit de 21 logements PLS à réaliser 9-11, rue de Toul (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 1.843.988 euros, remboursable en 20 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 l'acquisition de l'usufruit de 21 logements PLS à réaliser 9-11, rue de Toul (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 20 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.843.988 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 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 3 : 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 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 la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : 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.