



Direction du Logement et de l'Habitat

2017 DLH 250 Réalisation 66-68, boulevard Sault (12e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation d'un logement PLUS par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail emphytéotique signé avec la Ville, la RIVP est gestionnaire de l'ensemble immobilier situé 4, avenue Courteline et 64-66-68, boulevard Sault (12e), comprenant 248 logements sociaux (75 PLA-I, 98 PLUS et 75 PLS). L'opération de regroupement de chambres de service qui vous est proposée permet de créer un logement PLUS supplémentaire.

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 résidence « en briques rouges » R+8 du 4, avenue Courteline et 64-66-68, boulevard Sault (12e) a été construite en 1926. La RIVP propose de regrouper des chambres de service situées au 8ème étage de l'immeuble, ce qui permettra de créer un logement PLUS supplémentaire, d'une surface habitable de 33 m².

2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant d'une opération de restructuration de chambres dans un immeuble occupé, le programme proposé n'atteindra pas les objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris.

3°) Description du programme

Le programme comportera 1 logement PLUS de type T2, d'une surface habitable et utile d'environ 33 m².

Le loyer mensuel moyen de ce logement sera calculé sur la base réglementaire de 6,71 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 55.667 euros, soit 1.692 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	TOTAL Logements
Travaux	44 732	44 732
Honoraires/Divers	10 935	10 935
TOTAL	55 667	55 667

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	18 490	18 490
Subvention Ville de Paris	37 177	37 177
TOTAL	55 667	55 667

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, le droit de réservation sera attribué à la Ville de Paris.

Il vous est donc proposé :

- 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 37.177 euros ;

- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLUS à souscrire par la RIVP pour le financement du logement.

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

La Maire de Paris

2017 DLH 250-1 Réalisation 66-68, boulevard Soult (12e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation d'un logement 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 réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition-réhabilitation d'un logement PLUS 66-68, boulevard Soult (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 d'acquisition-réhabilitation d'un logement PLUS 66-68, boulevard Soult (12e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 37.177 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20422, rubrique 72, du budget municipal d'investissement 2017 et suivants.

Article 3 : 1 logement PLUS sera réservé 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 55 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 250-2 Acquisition-réhabilitation 66-68, boulevard Soult (12e) d'un logement PLUS – Prêt garanti par la Ville (18.490 euros) 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 la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation d'un logement PLUS 66-68, boulevard Soult (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 d'un prêt PLUS, d'un montant maximum de 18.490 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 d'un programme d'acquisition-réhabilitation d'un logement PLUS 66-68, boulevard Soult (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 18.490 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 du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.