



2017 DLH 81 : Acquisition de 22 logements sociaux auprès d'OSICA 27 quater rue des Meuniers (12e) - Octroi de la garantie de la Ville (1.382.262 euros) demandée par EFIDIS.

**PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

Aux termes d'un acte de vente en date du 20 novembre 2014, EFIDIS a fait l'acquisition d'un immeuble comportant 22 logements sociaux familiaux conventionnés en PLUS auprès d'OSICA, qui l'avait proposé à la vente dans le cadre d'une consultation auprès des opérateurs de logements sociaux.

Le présent projet a pour objet d'accorder la garantie de la Ville au Prêt Transfert de Patrimoine (PTP) à souscrire par EFIDIS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'acquisition de ce groupe immobilier.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

1°) Description du projet immobilier :

Les 22 logements acquis, se développent sur une surface habitable d'environ 1.560 m² ainsi répartis dans un immeuble en copropriété comportant un total de 52 logements.

La société a acquis autant de places de stationnement et de caves situées en sous-sol.

EFIDIS n'a pas prévu dans l'immédiat de travaux en milieu occupé. Le bailleur prévoit néanmoins de réaliser des travaux à la faveur de la rotation des logements, qui porteront sur :

- Le remplacement des convecteurs,
- La mise en conformité des installations électriques,
- La réfection des pièces humides et la reprise de la plomberie.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération d'acquisition de ce patrimoine est évalué à 2.985.400 euros, frais de notaire inclus.

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	TOTAL Logements
Subvention Région	200.000
Prêt PTP (20 ans)	1.382.262
Fonds propres	1.403.138
TOTAL	2.985.400

3°) Les droits de réservation :

En contrepartie de l'octroi de la garantie de l'emprunt qui serait accordée par la Ville de Paris au titre du Prêt Transfert de Patrimoine (PTP) mobilisé pour le financement de l'acquisition de cet immeuble, 3 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 20 ans, dans le cadre de prorogations de droits existants et ce à partir du 29 juin 2021, date d'extinction des droits initiaux. Un quatrième logement, libre de droit, sera réservé pour une attribution à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris dès sa libération.

Je vous propose en conséquence d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PTP d'un montant de 1.382.262 euros à souscrire par EFIDIS pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2017 DLH 81-1 Réalisation par EFIDIS d'un programme d'acquisition d'un ensemble de 22 logements sociaux auprès d'OSICA 27 quater rue des Meuniers (12e).

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 le Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition d'un ensemble de 22 logements sociaux auprès d'OSICA à réaliser par EFIDIS 27 quater rue des Meuniers (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 par la Ville de Paris la réalisation du programme d'acquisition par EFIDIS de 22 logements sociaux auprès d'OSICA 27 quater rue des Meuniers (12e).

Article 2 : En contrepartie de l'octroi de sa garantie, la Ville de Paris disposera d'une prorogation de ses droits de réservation portant sur 3 logements de ce programme pour une durée de 20 ans, les droits initiaux arrivant à échéance le 29 juin 2021.

Un logement supplémentaire sera, dès sa libération réservé à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec EFIDIS 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 81-2 Acquisition de 22 logements sociaux auprès d'OSICA 27 quater rue des Meuniers (12e)
- Octroi de la garantie de la Ville (1.382.262 euros) demandée par EFIDIS.

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 Prêt Transfert de Patrimoine (PTP) à contracter par EFIDIS en vue du financement d'un programme d'acquisition d'un ensemble de 22 logements sociaux auprès d'OSICA, 27 quater rue des Meuniers (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 PTP, d'un montant maximum global de 1.382.262 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 EFIDIS se propose de contracter auprès d'un établissement prêteur agréé par l'Etat, 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 d'un programme d'acquisition de 22 logements sociaux auprès d'OSICA situé 27 quater rue des Meuniers (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 20 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.382.262 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, prorogeable un an si la décision d'agrément prévue par les articles R 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation n'a pas été prise durant cette période.

Article 2 : Au cas où EFIDIS, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenus 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 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 autorisé 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 EFIDIS la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.