



2018 DLH 185 – Réalisation 10, rue Taine (12e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 17 logements sociaux (PLS) par la RIVP – Prêt garanti par la Ville (732.894 €).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP va se porter acquéreur, pour une durée de 15 ans, de l'usufruit locatif social de 17 logements inclus dans un ensemble immobilier comportant 40 logements situé 10, rue Taine (12e) et dont la nue-propriété sera commercialisée par PERL. Les autres logements resteront propriété de membres de la famille venderesse.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de ce programme d'acquisition.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME:

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes:

1°) Description du projet immobilier

L'ensemble immobilier s'élève en R+7 sur rue. Il compte 40 logements traversant et 2 commerces, ainsi que des caves.

2°) Profil Environnemental du programme

L'immeuble est aujourd'hui en bon état d'entretien.

Par ailleurs, s'agissant d'acquisition de lots de copropriété au sein d'un ensemble plus important géré par un syndic, la RIVP n'a pas la possibilité d'être maître d'ouvrage de travaux d'investissement attachés aux parties communes de l'immeuble. En conséquence, aucun label ne sera sollicité.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 17 logements conventionnés en PLS, d'une surface utile d'environ 809 m², se décomposant en :

- 1 T1 bis d'une surface utile de 28,33 m² ;
- 9 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 43 m² ;
- 7 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 56 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,18 euros/m² utile en valeur janvier 2018.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 1.465.788 euros, soit 1.812 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	TOTAL Opération
Charge foncière	1.356.788
Honoraires/Divers	109.000
TOTAL	1.465.788

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	TOTAL Opération
Prêt PLS (15 ans)	403 894
Prêt PLS foncier (15 ans)	329 000
Subvention Employeurs	300 000
Prêt bancaire	432 894
TOTAL	1 465 788

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, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 5 logements
- Ville de Paris : 6 logements
- Ministères : 6 logements

Je vous propose en conséquence d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2018 DLH 185 – Réalisation 10, rue Taine (12e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 17 logements sociaux (PLS) par la RIVP – Prêt garanti par la Ville (732.894 €).

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 PLS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition en usufruit locatif social de 17 logements PLS 10, rue Taine (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 global de 403.894 euros, remboursable en 15 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 d'un programme d'acquisition de l'usufruit de 17 logements PLS, 10, rue Taine (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 15 ans au maximum, à hauteur de la somme de 403.894 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 global de 329.000 euros, remboursable en 15 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 complémentaire, 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 de l'usufruit de 17 logements PLS, 10, rue Taine (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 15 ans au maximum, à hauteur de la somme de 329.000 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 : Au cas où la RIVP, 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 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 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 l'organisme défaillant.

Article 4 : 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 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.