



Direction du Logement et de l'Habitat

2018 DLH 25 Réalisation 73 boulevard Poniatowski (12e) d'un programme de création d'une pension de famille et d'une résidence sociale (36 PLAI) par Toit et Joie.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par décision en date du 23 décembre 2016, la Ville de Paris a préempté une parcelle de 200 m² sur laquelle est édifié un pavillon de deux étages située 73 boulevard Poniatowski (12e) et a décidé de céder cet ensemble à la société Toit et Joie, en vue d'y réaliser une résidence sociale, aux termes de la délibération 2017 DU 109 en date des 27, 28 et 29 mars 2017.

Après démolition du bâtiment existant, il est prévu de réaliser un programme de construction neuve d'une pension de famille de 27 logements PLA-I et d'une résidence sociale de 9 logements PLA-I destinées à accueillir des femmes victimes de violences et des femmes à la rue, en situation d'errance.

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 :

Après démolition du pavillon en R+2 situé sur la parcelle, le projet porte sur la construction neuve d'un bâtiment en R+9.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m² SHONRT/an, avoir une production d'énergie renouvelable d'au moins 20kWh/m² et être labellisé E2C1.

En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

3°) Description du programme :

Le programme comporterait :

-une pension de famille comportant 27 logements PLA-I d'une surface utile totale d'environ 513 m² se répartissant en autant de logements de type 1 d'une surface moyenne d'environ 19 m² ;

-une résidence sociale comportant 9 logements PLA-I d'une surface utile totale d'environ 225 m² se répartissant en autant de logements de type T1' d'une surface moyenne d'environ 25 m².

Cet ensemble comporterait également des locaux communs (salle de convivialité, salle d'activités) se développant à rez-de-chaussée et pouvant être utilisés par l'ensemble des résidents. Les 9 logements seront conçus pour accueillir des femmes avec un ou deux enfants en bas-âge, ce qui représente un total de 27 places.

L'ensemble sera géré par l'association AURORE.

Les redevances seront comprises entre 397 euros et 524 euros par mois, charges comprises (valeur janvier 2018). Les résidents pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

4°) Le projet social

Le projet social prévoit que seront prioritairement accueillies des jeunes femmes, victimes de violences en situation d'exclusion sociale ou de précarité. La pension de familles accueillera ainsi en priorité un public touché par la grande exclusion et les logements de la résidence sociale un public déjà inscrit dans la perspective d'accéder à un logement autonome.

Diverses activités seront proposées afin de développer l'autonomie des résidents avec à terme l'objectif de leur permettre de vivre dans un logement de droit commun.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 6.275.254 euros, soit 174.313 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Pension de famille	Résidence sociale	TOTAL
Charge foncière	2 217 215	972 463	3 189 678
Travaux	1 773 575	777 884	2 551 459
Honoraires/Divers	371 277	162 841	534 178
TOTAL	4 362 067	1 913 187	6 275 254

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Pension de famille	Résidence sociale	TOTAL
Prêt CDC (40 ans)	599 500	262 938	862 438
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 048 471	459 856	1 508 327
Prêt Libre	192 524	84 440	276 964
Subvention principale État	478 159	176 164	654 323
Prime d'insertion	382 527	140 931	523 458
Subvention Foncière État	1 124 680	497 539	1 622 219
Subvention Ville de Paris	100 000	100 000	200 000
Fonds Propres	436 206	191 319	627 525
TOTAL	4 362 067	1 913 187	6 275 254

3°) Les droits de réservation :

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation grevant la pension de famille devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 8 logements;
- Ville de Paris : 13 logements ;
- Gestionnaire : 6 logements.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation grevant la résidence sociale devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 3 logements;
- Ville de Paris : 4 logements ;
- Gestionnaire : 2 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Toit et Joie une subvention d'un montant maximum global de 200.000 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I à souscrire par Toit et Joie pour le financement de la pension de famille et de la résidence sociale.

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

La Maire de Paris

2018 DLH 25-1 Réalisation 73 boulevard Poniatowski (12e) d'un programme de création d'une pension de famille de 27 logements PLAI par Toit et Joie

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 de construction neuve d'une pension de famille comportant 27 logements PLA-I à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (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 de construction neuve d'une pension de famille comportant 27 logements PLA-I à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (12e).

Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Énergie définis par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, Toit et Joie bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 100.000 euros; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 13 des logements réalisés seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Toit et Joie, les conventions fixant 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 Toit et Joie 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.

2018 DLH 25-2 Création 73 boulevard Poniatowski (12e) d'une pension de famille de 27 logements PLAI - Prêts garantis par la Ville (1.647.971 euros)

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 PLA-I à contracter par Toit et Joie en vue du financement d'un programme de création d'une pension de famille de 27 logements PLA-I à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (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 PLA-I, d'un montant maximum global de 599.500 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 Toit et Joie 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 de construction neuve d'une pension de famille comportant 27 logements PLA-I à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (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 599.500 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 PLA-I foncier, d'un montant maximum global de 1.048.471 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 Toit et Joie 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 de construction neuve d'une pension de famille comportant 27 logements PLA-I à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.048.471 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 Toit et Joie, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues ou des intérêts moratoires encourus, 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 et 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 les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec Toit et Joie les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : 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.

2018 DLH 25-3 Réalisation 73 boulevard Poniatowski (12e) d'un programme de création d'une résidence sociale de 9 logements PLAI par Toit et Joie. Subvention (100.000 euros).

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 de construction neuve d'une résidence sociale de 9 logements PLAI à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (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 de construction neuve d'une résidence sociale de 9 logements PLAI à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (12e).

Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Énergie définis par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, Toit et Joie bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 100.000 euros; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 4 des logements réalisés seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Toit et Joie, les conventions fixant 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 Toit et Joie 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.

2018 DLH 25-4 Création 73 boulevard Poniatowski (12e) d'une résidence sociale de 9 logements PLAI - Prêts garantis par la Ville (722.794 euros)

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 PLA-I à contracter par Toit et Joie en vue du financement d'un programme de création d'une résidence sociale comportant 9 logements PLA-I à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (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 PLA-I, d'un montant maximum global de 262.938 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 Toit et Joie 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 de construction neuve d'une résidence sociale comportant 9 logements PLA-I à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (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 262.938 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 PLA-I foncier, d'un montant maximum global de 459.856 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 Toit et Joie 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 de construction neuve d'une résidence sociale comportant 9 logements PLA-I à réaliser par Toit et Joie 73 boulevard Poniatowski (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 459.856 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 Toit et Joie, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues ou des intérêts moratoires encourus, 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 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 et 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 les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec Toit et Joie les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : 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.