



Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 240 - Réalisation, 43 avenue Michel Bizot (12^{ème}) d'un programme d'acquisition-amélioration de 24 logements intermédiaires par Paris Habitat (cession de la fondation Rothschild)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Fondation Rothschild a décidé de se séparer de plusieurs immeubles en début d'année 2019. Devant cette opportunité, la Ville s'est associée à Paris Habitat et à la RIVP pour être en mesure d'acquérir une partie des immeubles cédés et préserver un parc de logements abordables en transformant ce patrimoine en logements sociaux.

C'est dans ce contexte que Paris Habitat, dans le cadre d'une acquisition, propose de réaliser une opération d'acquisition amélioration de 24 logements intermédiaires au 43 avenue Michel Bizot, dans le 12^{ème} arrondissement.

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

Cet immeuble datant des années 30 est à usage d'habitation. Il se compose de 24 logements et de 22 caves.

L'immeuble est en bon état. Les derniers travaux datent de 2017, il s'agissait de la modernisation et de la mise aux normes de l'ascenseur et de la rénovation de la chaufferie avec passage au gaz.

Par conséquent, il est prévu une réhabilitation légère (remise en état de deux logements vacants actuellement, et remise en état des autres logements au fur et à mesure de leur libération).

2°) Description du programme de logements

Le programme comportera 24 logements intermédiaires.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Dépenses en €	PLI
Charge foncière	7 736 800
Travaux	279 095
Honoraires	51 069
Révision	8 186
Divers	150 436
Total	8 225 586

2°) Le financement

Recettes en €	PLI
PLI 30 ans	5 127 446
Prêt amortissable Action Logement	150 000
Fonds propres	2 948 140
TOTAL	8 225 586

3°) Les droits de réservation

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Employeurs : 3 logements sous forme de droits uniques

Ville de Paris : 2 logements

Paris Habitat : 19 logements

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

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

La Maire de Paris

2019 DLH 240 -1 Réalisation, 43 avenue Michel Bizot (12^{ème}) d'un programme d'acquisition-amélioration de 24 logements intermédiaires par Paris Habitat (cession de la fondation Rothschild) – réservations

Le Conseil de Paris,

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 24 logements intermédiaires à réaliser par Paris Habitat au 43 avenue Michel Bizot (12^{ème});

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 autorise le programme d'acquisition de l'immeuble du 43 avenue Michel Bizot (12^{ème}) par Paris Habitat en vue d'y créer 24 logements intermédiaires.

Article 2 : 2 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 35 ans.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat 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 35 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.

2019 DLH 240 -2 Réalisation, 43 avenue Michel Bizot (12^{ème}) d'un programme d'acquisition-amélioration de 24 logements intermédiaires par Paris Habitat (cession de la fondation Rothschild) – garantie de 50% du prêt LI de 5 127 446 €

Le Conseil de Paris,

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 24 logements intermédiaires à réaliser par Paris Habitat au 43 avenue Michel Bizot (12^{ème});

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 à hauteur de 50%, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt Logement Intermédiaire, à souscrire par Paris Habitat, destiné à financer la création de 24 logements PLI situés au 43 avenue Michel Bizot (12^{ème}), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	Prêt bancaire 5 127 446 euros
Durée totale	30 ans
Dont durée de la phase de préfinancement Dont différé d'amortissement	0 0
Périodicité des échéances	annuelle
Index	Sans objet (taux fixe)
Taux d'intérêt actuariel annuel	sans objet

Cette garantie au prêt LI est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : Au cas où Paris Habitat, 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 du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, 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.

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci. Elle porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Banque des Territoires, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que, dans le cas d'un préfinancement, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

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 : Madame 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 conclure avec la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.