



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 171 - Réalisation, 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 rue Taine (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 36 logements sociaux (PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition par délégation du droit de préemption de la Ville de Paris notifiée le 31 août 2020, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 rue Taine (12e). Celui-ci comportera 36 PLS.

L'ensemble immobilier se situe en zone de déficit en logement social.

Cette opération s'effectue dans le cadre de l'acquisition de 44 logements avec caves et 16 places de stationnement en infrastructure localisés dans un ensemble immobilier plus important de 159 logements, dans l'objectif de lutter contre la vente à la découpe.

L'équilibre de l'opération est rendu possible par une programmation mixte composée de logements conventionnés et non conventionnés. En sus des 36 logements sociaux, 8 logements à loyer abordable seront ainsi mis en location par la RIVP.

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

L'ensemble immobilier daté des années 70 est situé dans un quartier commerçant à proximité de la mairie du 12ème arrondissement et de l'Hôpital Rothschild. Les 3 bâtiments qui le composent se développent autour d'un espace vert créé sur une dalle au plancher haut du rez-de-chaussée.

Cette opération ne nécessite pas de travaux à l'exception du rafraichissement et de la mise aux normes des logements libérés.

2°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

36 logements PLS, d'une surface utile totale de 2330,10 m², se décomposant en :

6 T1 d'une surface moyenne d'environ 38 m²

22 T2 d'une surface moyenne d'environ 60 m²

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 78 m²

2 T4 d'une surface moyenne d'environ 98 m²

3 T5 d'une surface moyenne d'environ 115 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 13,54 euros/m² utile en valeur janvier 2020

8 logements à loyer abordable, d'une surface utile totale de 527 m².

Le loyer mensuel moyen des logements serait calculé sur la base de 20 euros/m² utile.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 21 709 016 euros (soit 7 600 euros/m² de surface utile) dont 17 690 021 sur la partie logements sociaux, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Loyer abordable	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	3 764 943	16 646 477	20 441 5 54
Travaux	194 782	789 45 0	968 000
Honoraires/Di vers	59 270	254 09 4	311 741
TOTAL	4 018 995	17 690 021	21 709 016

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Loyer abordable	PLS	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans)	-	1 774 6 74	1 774 674

Prêt foncier (60 ans)	-	7 247 2 37	7 247 237
Prêt bancaire	4 018 9 95	5 083 0 60	9 102 055
Subvention Ministères	-	420 00 0	420 000
Subvention Ville de Paris	-	1 165 0 50	1 165 050
Fonds propres	-	2 000 0 00	2 000 000
TOTAL	4 018 9 95	17 690 021	21 709 016

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 :

Préfecture de Paris : 11 logements PLS ;

Ministères : 7 logements PLS ;

Ville de Paris : 18 logements PLS.

Je vous propose en conséquence :

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 1 165 050 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements sociaux ;

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

La Maire de Paris

2020 DLH 171- 1 Réalisation, 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 rue Taine (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 36 logements sociaux (PLS) par la RIVP - Subvention (1 165 050 euros).

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 d'acquisition-amélioration de 36 logements sociaux (36 PLS) et de 8 logements à loyer abordable à réaliser par la RIVP au 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 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 : Est approuvée la réalisation au 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 rue Taine (12e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 36 logements sociaux (36 PLS) et de 8 logements à loyer abordable par la RIVP.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 165 050 euros ; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 18 logements sociaux seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 4 : Madame 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 65 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.

2020 DLH 171 - 2 Réalisation, 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 rue Taine (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 36 logements sociaux (PLS) - Garantie des prêts PLS par la Ville (9 021 911 euros).

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'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de prêts PLS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 36 logements sociaux (36 PLS) à réaliser au 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 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, à souscrire par la RIVP auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de 36 logements PLS situés 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 rue Taine (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	1 774 674 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS 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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS foncier, à souscrire par la RIVP auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de 36 logements PLS

situés 46-48 Boulevard de Reuilly - 38 rue Taine (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS foncier
Montant	7 247 237 Euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS foncier 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 3 : 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 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'emprunts concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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