



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 099 - Réalisation, 6-16, rue Mousset Robert Paris 12e d'un programme de construction de 4 logements sociaux (2 PLUS - 2 PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail signé avec la Ville, la RIVP a proposé de réaliser un programme de logements sociaux (13 PLA-I, 8 PLUS et 3 PLS) approuvé par la Ville de Paris en 2016 sur la parcelle allant du 6 au 16, rue Mousset Robert (12e) située dans le secteur d'aménagement « Debergue-Rendez-vous». La RIVP propose de réaliser 4 logements supplémentaires (2 PLUS - 2 PLS) au sein de ce programme.

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

Le terrain d'assiette des futures constructions est un rectangle régulier orienté nord-sud de 61 m de long et de 16 m de profondeur. Il présente une surface de 979 m².

Les études détaillées de maîtrise d'œuvre ont mis en lumière l'opportunité d'intégrer 4 logements familiaux supplémentaires (2 PLS et 2 PLUS) au programme. Ils seront créés au sein du bâtiment situé au n°6-8 rue Mousset Robert qui présente un volume en R+4.

2°) Démarche développement durable du projet

Le projet devra atteindre une consommation maximale 50 kWh/m² SHON/an, être labellisé NF Habitat avec label Effinergie +, profil A option performance (certification et label en vigueur en 2016, année du financement de l'opération).

Le programme de travaux prévoit notamment :

- La pose de menuiseries en bois ;
- Un isolant intérieur en laine de verre ;
- Un système de production de chauffage en réseau CPCU.

Il est prévu une végétalisation de la toiture SOPREMA type Sopranature PAMPA ainsi que l'aménagement à l'arrière de la parcelle d'un jardin linéaire en pleine terre.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

2 logements PLUS, d'une surface utile totale de 166,23 m², se décomposant en :

1 T2 d'une surface moyenne d'environ 54 m²

1 T5 d'une surface moyenne d'environ 112 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,94 euros/m² utile en valeur janvier 2020

2 logements PLS, d'une surface utile totale de 78,75 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface moyenne d'environ 30 m²

1 T2 d'une surface moyenne d'environ 49 m²

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

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 1 067 523 euros (soit 4 358 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL
Charge foncière	3 732	1 768	5 500

Travaux	595 627	282 173	877 800
Honoraires/Di vers	120 294	63 929	184 223
TOTAL	719 65 3	347 87 0	1 067 5 23

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL
Prêt travaux (40 ans)	423 580	341 570	765 150
Subvention Ministères	70 000	-	70 000
Subvention principale État	26 897	-	26 897
Subvention Ville de Paris	199 176	6 300	205 476
TOTAL	719 653	347 870	1 067 52 3

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement et que, conformément à l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

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 : 1 logement (1 PLUS) ;

Ministères : 1 logement (1 PLUS)

Ville de Paris : 2 logements (2 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 205 476 euros ;

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

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

La Maire de Paris

2020 DLH 099 - 1 Réalisation, 6-16 rue Mousset Robert Paris 12e d'un programme de construction de 4 logements sociaux (2 PLUS - 2 PLS) par la RIVP - Subvention (205 476 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la délibération 2016 DLH 389 par laquelle la Maire de Paris a approuvé la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction neuve de 24 logements sociaux (13 PLAI - 8 PLUS - 3 PLS) situé 6-16 rue Mousset Robert Paris 12e par la RIVP ;

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 de 4 logements sociaux supplémentaires (2 PLUS - 2 PLS) à réaliser par la RIVP au 6-16 rue Mousset Robert Paris 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 6-16, rue Mousset Robert Paris 12e du programme de construction comportant 4 logements sociaux (2 PLUS - 2 PLS) 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 205 476 euros ; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance énergétique et les exigences de certification de l'opération en vigueur en 2016, année du financement de l'opération.

Article 4 : 2 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 5 : 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 099 - 2 Réalisation, 6-16 rue Mousset Robert Paris 12e d'un programme de construction de 4 logements sociaux (2 PLUS - 2 PLS) par la RIVP - Garantie du prêt PLUS par la Ville (423 580 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 PLAI-PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme de construction de 4 logements sociaux (2 PLUS - 2 PLS) à réaliser au 6-16 rue Mousset Robert Paris 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 PLUS, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 2 logements PLUS situés 6-16 rue Mousset Robert Paris 12e, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	423 580 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 0.6% <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 PLUS 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 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 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 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 RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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

2020 DLH 099 - 3 Réalisation, 6-16 rue Mousset Robert Paris 12e d'un programme de construction de 4 logements sociaux (2 PLUS - 2 PLS) par la RIVP - Garantie du prêt PLS par la Ville (341 570 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 de construction de 4 logements sociaux (2 PLUS - 2 PLS) à réaliser au 6-16 rue Mousset Robert Paris 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 2 logements PLS situés 6-16 rue Mousset Robert Paris 12e, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	341 570 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 : 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 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 au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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