MAIRIE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 224 : Réalisation par la RIVP d'un programme comportant 1 logement PLUS 8, rue Louis Ganne (20e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Conformément à son souhait d'aménager dans les locaux situés à rez-de-chaussée de son patrimoine des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, la RIVP souhaite transformer en un logement locatif PLUS de ce type 3 garages inoccupés dans l'ensemble immobilier « Bagnolet II », comportant 433 logements sociaux.

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 :

La parcelle est constituée d'un immeuble à usage principal d'habitation de 433 logements, comportant en outre 3 garages en rez-de-chaussée.

Le projet consiste en la transformation des 3 garages, permettant l'aménagement d'un logement PLUS accessible aux personnes à mobilité réduite.

2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant de la transformation d'un local unique au sein d'un ensemble immobilier plus vaste, les prescriptions du Plan Climat ne peuvent pas être atteintes. Néanmoins, les travaux seront réalisés dans le cadre d'une démarche environnementale d'économie d'énergie notamment à travers le choix d'une isolation thermique du logement avec l'installation de menuiseries en aluminium, l'installation d'une ventilation vmc et la mise en place d'un chauffage par des radiateurs électriques.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 1 logement PLUS, d'une surface habitable et utile de 33,70 m².

Le loyer mensuel moyen de ce logement serait calculé sur la base réglementaire de 6,44 euros/m² utile en valeur janvier 2012.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 91.534 euros, soit 2.716 euros /m², se décomposant ainsi :

	DEPENSES (en euros)
Travaux	59.074
Honoraires / divers	32.460
TOTAL	**91.534**

2°) Le financement

	RECETTES (en euros)
Prêt CDC (40 ans)	47.724
Subvention Ville de Paris	43.810
TOTAL	**91.534**

3°) Les droits de réservation :

Il est rappelé que le conventionnement du logement ouvrira droit, pour les locataires, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement.

La Ville de Paris dispose du droit de réservation sur ce logement.

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 43.810 euros ;

- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLUS à souscrire par la RIVP pour le financement du logement.

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

Le Maire de Paris

2012 DLH 224-1° : Réalisation par la RIVP d'un programme comportant 1 logement PLUS 8, rue Louis Ganne (20e).

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 le Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme comportant 1 logement PLUS à réaliser par la RIVP 8, rue Louis Ganne (20e).

Vu l'avis du Conseil du 20e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'un logement locatif PLUS à réaliser par la RIVP 8, rue Louis Ganne (20e).

Dans le cadre de la démarche HQE, le projet devra comporter une démarche d'économie d'énergie.

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 43.810 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20422, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : Le logement PLUS réalisé sera réservé à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé 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 55 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.

2012 DLH 224-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris à un emprunt PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme comportant 1 logement PLUS à réaliser 8, rue Louis Ganne (20e).

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 M. le Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme comportant 1 logement PLUS à réaliser 8, rue Louis Ganne (20e).

Vu l'avis du Conseil du 20e arrondissement, en date du

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e 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, d'un montant maximum de 47.724 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 la RIVP 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 création d'un logement locatif PLUS à réaliser 8, rue Louis Ganne (20e).

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 47.724 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 : 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 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 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 : M. le Maire de Paris est autorisé 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 signer avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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