



Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 165 : Réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 52 logements PLUS 33-35bis, passage du Bureau (11e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par bail conclu avec la SEMAVIP puis rétrocédé à la Ville de Paris au cours des années 1990, la SAGI a réalisé un programme de 52 logements à loyers libres. La RIVP est venue au droit de ce bail à la suite de l'apport partiel d'actifs de la SAGI à la RIVP en 2006, qui se propose de réaliser le conventionnement de ces logements à l'APL. Celui-ci pourrait comporter 52 logements PLUS.

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 terrain sur lequel sont édifiés 4 bâtiments R+4 à R+7, à usage principal d'habitation avec des logements de type T3 à T5, dotés d'un espace vert en arrière des bâtiments.

Le programme envisagé porte sur le conventionnement des logements à l'APL, s'accompagnant d'un programme à effectuer au cours des cinq prochaines années :

- motorisation et remplacement des portes des halls,
- réfection des VRD,
- réfection de l'étanchéité et végétalisation des terrasses.

2°) Profil Environnemental du programme

L'immeuble est de bonne facture. S'agissant d'un immeuble occupé ne nécessitant pas de travaux importants, les objectifs du Plan Climat ne seront pas atteints.

3°) Description du programme

Le programme comporterait

- 52 logements PLUS, d'une surface utile et habitable totale de 4.728,50 m², se décomposant en :
 - 24 T3 d'une surface moyenne d'environ 76 m²,
 - 20 T4 d'une surface moyenne d'environ 96 m²,
 - 8 T5 d'une surface moyenne d'environ 123 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements 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 468.394 euros, se décomposant ainsi :

	DEPENSES (en euros)
Charge foncière	224.894
Travaux	170.000
Honoraires / divers	73.500
TOTAL	468.394

2°) Le financement

	RECETTES (en euros)
Prêt CDC (40 ans)	132.390
Subvention principale Etat	60.891
Subvention Ville de Paris	275.113
TOTAL	468.394

3°) Les droits de réservation :

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, 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 devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par le co-financeur, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 16 logements PLUS
- Ville de Paris : 36 logements PLUS.

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 275.113 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLUS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

Le Maire de Paris

2012 DLH 165-1° : Réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 52 logements PLUS 33-35bis, passage du Bureau (11e).

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 d'acquisition-conventionnement comportant 52 logements PLUS à réaliser par la RIVP 33-35bis, passage du Bureau (11e) ;

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 d'acquisition-conventionnement comportant 52 logements PLUS à réaliser par la RIVP 33-35bis, passage du Bureau (11e).

Au moins 30 % des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

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 275.113 euros.

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

Article 3 : 36 des logements réalisés seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure avec la RIVP les conventions fixant les modalités de 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. La convention à conclure avec la RIVP 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 165-2° : 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 d'acquisition-réhabilitation comportant 52 logements PLUS à réaliser 33-35bis, passage du Bureau (11e).

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 d'acquisition-conventionnement comportant 52 logements PLUS à réaliser 33-35bis, passage du Bureau (11e) ;

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 132.390 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 d'acquisition-conventionnement comportant 52 logements PLUS à réaliser 33-35bis, passage du Bureau (11e).

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 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 132.390 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 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.