

Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 205 : Réalisation par Batigère Ile-de-France d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 3 logements PLUS, 8-10 rue Demarquay (10e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Batigère Ile-de-France a acquis 3 lots dans un immeuble en copropriété, situé 8-10 rue de Demarquay (10e), auprès de la société VFF IMMOBILIER en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux. Celui-ci comportera 3 logements de type 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 :

Les trois logements situés dans un immeuble en copropriété à R+6, ne feront l'objet d'aucuns travaux d'amélioration, compte tenu de leur bon état et de la présence d'occupants en leur sein.

2°) Profil Environnemental de l'opération

Il s'agit d'une acquisition de lots de copropriété en milieu occupé, par conséquent les prescriptions du Plan Climat de la Ville de Paris ne pourront être respectées.

3°) Description du programme:

- 3 logements, d'une surface utile totale d'environ 217 m², se répartissant ainsi :

- 2 T3 d'une surface d'environ 66 m² ;
- 1 T4 d'une surface moyenne d'environ 85 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 766.579 euros, soit 3.539 euros/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES	PLUS
----------	------

(en euros)	
Charge foncière	752.543
Honoraires/Divers	14.036
TOTAL	766.579

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS
Prêt foncier CDC (50 ans)	332.806
Subvention principale Etat	15.136
Subvention Employeurs	60.000
Subvention Ville de Paris	266.444
Fonds propres	92.193
TOTAL	766.579

3°) Les droits de réservation des logements:

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, en fonction de leurs ressources, à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) 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 de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis:

- Préfecture de Paris : 1 logement
- 1% employeurs : 1 logement
- Ville de Paris : 1 logement

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Batigère Ile-de-France une subvention d'un montant global maximum de 266.444 euros;
- d'accorder la garantie de la Ville de Paris à l'emprunt PLUS foncier à souscrire par Batigère Ile-de-France pour le financement des logements.

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

Le Maire de Paris

2012 DLH 205-1° : Réalisation par Batigère Ile-de-France d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 3 logements PLUS, 8-10 rue Demarquay (10e).

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 3 logements PLUS, à réaliser par Batigère Ile-de-France, 8-10 rue Demarquay (10e) ;

Vu l'avis du Conseil du 10e 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 3 logements PLUS, à réaliser par Batigère Ile-de-France, 8-10 rue Demarquay (10e).

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

Article 2 : Pour ce programme, Batigère Ile-de-France bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 266.444 euros.

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

Article 3 : Un des logements réalisés sera réservé à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure avec Batigère Ile-de-France une 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 Batigère Ile-de-France 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 205-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris à l'emprunt PLUS foncier à contracter par Batigère Ile-de-France en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 3 logements PLUS, à réaliser 8-10 rue Demarquay (10e).

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 de l'emprunt PLUS foncier à contracter par Batigère Ile-de-France en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 3 logements PLUS, à réaliser 8-10 rue Demarquay (10e);

Vu l'avis du Conseil du 10e 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 foncier, d'un montant maximum global de 332.806 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Batigère Ile-de-France 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 de la charge foncière du programme d'acquisition-conventionnement comportant 3 logements PLUS, à réaliser 8-10 rue Demarquay (10e).

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 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 332.806 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 Batigère Ile-de-France, 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 3 : Les charges des garanties ainsi accordées 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 aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec Batigère Ile-de-France la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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