

Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 222 : Réalisation par la SGIM d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 79 logements PLUS, 29-31, rue Pierre Nicole (5e)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par une délibération des 15 et 16 octobre 2012, il vous a été proposé de résilier partiellement le bail emphytéotique consenti à la SGIM et de conclure un nouveau bail portant location de l'immeuble 29-31, rue Pierre Nicole (5e) à la société.

La SGIM envisage d'y réaliser un programme d'acquisition- réhabilitation permettant le conventionnement de 79 logements.

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 est constitué de deux bâtiments R+6 disposés, l'un en alignement sur rue et l'autre sur cour, comprenant actuellement, 95 lots répartis en 71 logements et 24 chambres.

Le programme de travaux permettrait de regrouper plusieurs chambres et de réaliser ainsi 79 logements respectant les normes d'habitabilité en vigueur, d'atteindre les performances du Plan Climat de la Ville de Paris et de remettre à niveau les installations techniques. Il comprendrait notamment :

- des travaux réduisant les consommations énergétiques :
 - un remplacement des menuiseries extérieures avec recouvert des dormants,
- l'isolation par l'extérieur avec parement briques en enduit selon les façades,
- la suppression des ballons électriques individuels,
- la création d'un réseau collectif d'ECS,
- la mise en place de panneaux solaires,
- la création d'un réseau d'extraction mécanique,
- le changement des éclairages des parties communes par des ampoules basse consommation.
- des travaux complémentaires :

- la réfection et mise en sécurité des installations électriques, dans les logements et les parties communes,
- les changements des portes palières et des équipements sanitaires des logements,
- la suppression du gaz dans les logements

2°) Profil Environnemental du programme

Les travaux de réhabilitation envisagés visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

L'objectif est de passer d'une consommation énergétique de 210 kWh/m²/an à 79 kWh/m²/an, soit un gain de 62%.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 79 logements PLUS d'une surface utile totale de 3.203 m², se décomposant en :

- 26 T1, dont 7 t1bis, d'une surface moyenne d'environ 25 m²,
- 32 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m²,
- 20 T3 d'une surface moyenne d'environ 56 m²,
- 1 T4 d'une surface d'environ 88 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 10.960.171 euros, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logements PLUS
Charge foncière	5.326.750
Travaux	3.849.915
Honoraires / divers	1.784.506
TOTAL	10.961.171

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Logements PLUS
Prêt CDC (40 ans)	1.017.754
Prêt foncier CDC (50 ans)	1.737.500
Prêt CDC Energie Performance	1.106.000
Subvention principale Etat	853.464
Subvention Employeurs	960.000
Subvention Région	400.000
Subvention Ville de Paris	3.790.335
Fonds propres	1.096.118
TOTAL	10.961.171

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.

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 : 24 logements
- Employeurs : 16 logements
- Ville de Paris : 39 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la SGIM une subvention d'un montant maximum global de 3.790.335 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par la SGIM pour le financement des logements;

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

Le Maire de Paris

2012 DLH 222-1° : Réalisation par la SGIM d'un programme d'acquisition-réhabilitation de l'ensemble immobilier 29-31, rue Pierre Nicole (5^e), comportant 79 logements PLUS.

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-réhabilitation de l'ensemble immobilier 29-31, rue Pierre Nicole (5^e), comportant 79 logements PLUS ;

Vu l'avis du Conseil du 5^e arrondissement en date du _____

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-réhabilitation de l'ensemble immobilier 29-31, rue Pierre Nicole (5^e), comportant 79 logements PLUS.

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

Le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat défini par la Ville de Paris.

Article 2 : Pour ce programme, la SGIM bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 3.790.335 euros.

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

Article 3 : 39 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 SGIM 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 222-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLUS et Energie Performance à contracter par la SGIM en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation de l'ensemble immobilier 29-31, rue Pierre Nicole (5^e), comportant 79 logements PLUS.

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 des emprunts PLUS et Energie Performance à contracter par la SGIM en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation de l'ensemble immobilier 29-31, rue Pierre Nicole (5^e), comportant 79 logements PLUS ;

Vu l'avis du Conseil du 5^e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8^e 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 1.017.754 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 SGIM 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-réhabilitation de l'ensemble immobilier 29-31, rue Pierre Nicole (5^e), comportant 79 logements PLUS.

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 1.017.754 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 : 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 de 1.737.500 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 la SGIM 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-réhabilitation de l'ensemble immobilier 29-31, rue Pierre Nicole (5^e), comportant 79 logements PLUS.

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 1.737.500 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 3 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt Energie Performance, d'un montant maximum de 1.106.000 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SGIM 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-réhabilitation de l'ensemble immobilier 29-31, rue Pierre Nicole (5^e), comportant 79 logements PLUS.

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 1.106.000 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 4 : Au cas où la SGIM, 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 5 : 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 corrélatrice des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 6 : M. le Maire de Paris est autorisé à intervenir, au nom de la Ville de Paris aux contrats d'emprunt concernés par les garanties visées aux articles 1, 2 et 3 de la présente délibération et à signer avec la SGIM les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 7 : Les conditions et les montants définitifs des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.