MAIRIE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 247 : Réalisation par la SA d'HLM l'Habitat Social Français (HSF) d'un programme comportant 1 logement PLUS 12, rue Lahire (13e).

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, HSF souhaite transformer en un logement locatif PLUS de ce type un local d'activités dans l'ensemble immobilier comportant 21 logements sociaux 12, rue Lahire (13e).

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 est édifié 1 bâtiment R+6, à usage principal d'habitation (21 logements PLA) comportant en outre des locaux d'activités.

Le projet consiste en la transformation d'un local commercial, 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 double vitrage thermique et acoustique.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 1 logement PLUS T2, d'une surface utile et habitable totale de 63 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 120.172 euros, soit 1.908 euros /m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logement PLUS
Travaux	99.081
Honoraires / divers	21.091
TOTAL	**120.172**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Logement PLUS
Prêt CDC (40 ans)	38.298
Subvention principale Etat	11.352
Subvention Ville de Paris	70.522
TOTAL	**120.172**

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.

La Ville de Paris disposera 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 HSF une subvention d'un montant maximum de 70.522 euros ;

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

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

Le Maire de Paris

2012 DLH 247-1° : Réalisation par la SA d'HLM l'Habitat Social Français (HSF) d'un programme comportant 1 logement PLUS 12, rue Lahire (13e).

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 SA d'HLM « l'Habitat Social Français » (HSF) 12, rue Lahire (13e) ;

Vu l'avis du Conseil du 13e 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 HSF 12, rue Lahire (13e).

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

Article 2 : Pour ce programme, HSF bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 70.522 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 HSF 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 247-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris à un emprunt PLUS à contracter par la SA d'HLM l'Habitat Social Français (HSF) en vue du financement d'un programme comportant 1 logement PLUS à réaliser 12, rue Lahire (13e).

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 SA d'HLM « l'Habitat Social Français » (HSF) en vue du financement d'un programme comportant 1 logements PLUS à réaliser 12, rue Lahire (13e) ;

Vu l'avis du Conseil du 13e 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 38.298 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 HSF 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 comportant 1 logements PLUS à réaliser 12, rue Lahire (13e).

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 38.298 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 HSF, 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 HSF 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.