



Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 235 : Réalisation par ICF La Sablière d'un programme d'acquisition et de réhabilitation Plan Climat comportant 14 logements PLA-I, 194 logements PLUS et 90 logements PLS, 1 rue de Gergovie (14e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'immeuble construit en 1962 est situé 1 rue de Gergovie et se développe le long du faisceau ferroviaire desservant la Gare Montparnasse.

Propriété d'ICF NOVEDIS, l'immeuble comportant 297 logements doit être cédé à ICF La Sablière, en vue d'y réaliser un programme d'acquisition conventionnement comportant 14 logements PLA-I, 194 logements PLUS et 90 logements PLS, par transformation d'un logement gardien en un logement PLUS. A partir du mois de juin 2014, il est prévu de mener des travaux d'envergure dont des travaux rentrant dans le champ d'application du Plan Climat.

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 :

Le bâtiment est élevé sur un niveau de sous-sol à usage de parking et de caves, et comporte 10 étages. Un total de 12 cages d'escalier dessert les 297 logements.

Il est prévu des travaux de mise en sécurité du point de vue du respect des normes incendie, ainsi que des travaux d'amélioration des espaces extérieurs dont la sécurisation des accès et la réfection de la dalle et du parking extérieur.

Les travaux destinés à améliorer la performance énergétique porteront l'isolation de la toiture terrasse ainsi que du plancher bas, l'installation d'une VNA hygro-réglable, le ravalement et l'isolation par l'extérieur des façades ainsi que la modification de la production d'eau chaude sanitaire au profit d'une production gaz complétée par des panneaux solaires thermiques, installés sur la toiture.

Le programme ainsi mené permet de satisfaire aux exigences du Plan Climat puisque les travaux permettront de réduire les consommations du bâtiment à 74 kWh/m²/an pour une consommation initiale de 220 kWh/m²/an.

2°) Description du programme

Le programme comporterait 298 logements, d'une surface utile totale de 17.718 m² (17.173 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 14 logements PLA-I, d'une surface utile totale d'environ 853 m² :

- 5 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 35 m²,
- 4 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 65 m²,
- 4 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 76 m²,
- 1 T6 d'une surface utile d'environ 111 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements, serait d'environ 5,86 euros/m² utile en valeur janvier 2012.

- 194 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 11 883 m², se décomposant en :

- 25 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 30 m²,
- 29 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 49 m²,
- 85 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 65 m²,
- 52 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 76 m²,
- 3 T6 d'une surface utile moyenne d'environ 116 m².

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

- 90 logements PLS, d'une surface utile de 1 437 m², se décomposant en :

- 22 T1 d'une surface moyenne d'environ 28 m²,
- 17 T2 d'une surface moyenne d'environ 49 m².
- 28 T3 d'une surface moyenne d'environ 79 m²,
- 22 T4 d'une surface moyenne d'environ 77 m²,
- 1 T6 d'une surface utile d'environ 111 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 12,57 euros/m² utile en valeur janvier 2012.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération logements est évalué à 46.633.041 euros, soit 2.632 euros/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	1 799 033	25 245 483	10 656 484	37 701 000
Travaux	366 610	5 140 358	2 169 820	7 676 788
Honoraires/Divers	59 613	840 748	354 892	1 255 253
TOTAL	2 225 256	31 226 589	13 181 196	46 633 041

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (35 ans)	2 040 943	27 339 505	-	29 380 448
Prêt PLS (30 ans)	-	-	6 754 511	6 754 511
Subvention Employeurs	-	1 330 137	586 825	1 916 962
Subvention Plan Climat Ville de Paris	167 850	2 325 927	1 079 038	3 572 815
Certificat d'Economie d'Energie	16 463	231 020	97 517	345 000
Fonds propres	-	-	4 663 305	4 663 305
TOTAL	2 225 256	31 226 589	13 181 196	46 633 041

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 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 : 109 logements (5 PLA-I, 71 PLUS et 33 PLS)
- 1% employeurs : 99 logements (69 PLUS et 30 PLS)
- Ville de Paris : 90 logements (9 PLA-I, 54 PLUS et 27 PLS)

Pour information, deux logements sont actuellement vacants.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de réhabilitation Plan Climat, et d'accorder à ICF La Sablière une subvention d'un montant maximum de 3.572.815 euros ;

- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS, PLA-I et PLS à souscrire par ICF La Sablière pour le financement de l'acquisition des logements.

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

Le Maire de Paris

2012 DLH 235-1° : Réalisation par ICF La Sablière d'un programme d'acquisition et de réhabilitation Plan Climat comportant 14 logements PLA-I, 194 logements PLUS et 90 logements PLS, 1 rue de Gergovie (14e).

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 et de réhabilitation Plan Climat comportant 14 logements PLA-I, 194 logements PLUS et 90 logements PLS à réaliser par ICF La Sablière, 1 rue de Gergovie (14e) ;

Vu l'avis du Conseil du 14e 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- et de réhabilitation Plan Climat comportant 14 logements PLA-I, 194 logements PLUS et 90 logements PLS, à réaliser par ICF La Sablière, 1 rue de Gergovie (14e).

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, ICF La Sablière bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 3.572.815 euros.

Article 3 : 90 des logements réalisés (9 PLA-I, 54 PLUS et 27 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4: M. le Maire de Paris conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est autorisé à conclure avec ICF La Sablière une convention fixant les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 15 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de Batigère Ile-de-France 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 235-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLUS et PLA-I à contracter par ICF La Sablière en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 14 logements PLA-I et 194 logements PLUS, à réaliser 1 rue de Gergovie (14e).

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'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLUS et PLA-I à contracter par ICF La Sablière en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 14 logements PLA-I et 194 logements PLUS, à réaliser 1 rue de Gergovie (14e);

Vu l'avis du Conseil du 14e 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 PLA-I, d'un montant maximum global de 2.040.943 euros, remboursable en 35 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que ICF La Sablière se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, 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 14 logements PLA-I à réaliser, 1 rue de Gergovie (14e).

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 35 ans au maximum, à hauteur de la somme de 2.040.943 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, d'un montant maximum de 27.339.505 euros, remboursable en 35 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que ICF La Sablière 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 194 logements PLUS à réaliser 1 rue de Gergovie (14e).

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 35 ans au maximum, à hauteur de la somme de 27.339.505 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 : Au cas où ICF La Sablière, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenus 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 4 : 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, à partir de 2011, de la cotisation foncière des entreprises.

Article 5 : 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 4 de la présente délibération et à signer avec ICF La Sablière les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : Les montants et conditions définitives des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2012 DLH 235-3° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLS à contracter par ICF La Sablière en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 90 logements PLS, à réaliser 1 rue de Gergovie (14e).

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'accorder la garantie de la Ville de Paris à l'emprunt PLS à contracter par ICF La Sablière en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 90 logements PLS, à réaliser 1 rue de Gergovie (14e);

Vu l'avis du Conseil du 14e 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 PLS, d'un montant maximum global de 6.754.511 euros, remboursable en 30 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que ICF La Sablière se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, 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 90 logements PLS à réaliser, 1 rue de Gergovie (14e).

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 30 ans au maximum, à hauteur de la somme de 6.754.511 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 ICF La Sablière, 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 ICF La Sablière 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.