



Direction du Logement et de l'Habitat

**2012 DLH 166** : Réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 9 logements PLUS 53-55, rue Sébastien Mercier (15e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération des 12, 13 et 14 décembre 2011, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion avec la RIVP d'un bail emphytéotique portant location de l'immeuble à la société, régularisé le 10 avril 2012, qui se propose de réaliser un programme de logements sociaux. Celui-ci pourrait comporter 9 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 est édifié 1 bâtiment R+4.

L'immeuble est en bon état et bien entretenu. Le programme envisagé ne portera donc que sur le conventionnement à l'APL des logements du bâtiment.

##### 2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant d'un immeuble occupé en bon état d'entretien et ne nécessitant pas de travaux significatifs au cours des années à venir les objectifs du Plan Climat ne seront pas atteints. Néanmoins l'immeuble est de bonne facture et doté d'une production d'eau chaude et d'un système de chauffage individuel au gaz.

##### 3°) Description du programme

Le programme comporterait

- 9 logements PLUS, d'une surface utile totale de 790,12 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T3 d'une surface d'environ 63 m<sup>2</sup>,
- 5 T4 d'une surface moyenne d'environ 84 m<sup>2</sup>,
- 3 T5 d'une surface moyenne d'environ 103 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,44 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2012.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 72.096 euros, se décomposant ainsi :

	DEPENSES (en euros)
Charge foncière	27.696
Honoraires / divers	44.400
<b>TOTAL</b>	<b>72.096</b>

### 2°) Le financement

	RECETTES (en euros)
Prêt CDC (40 ans)	9.860
Subvention principale Etat	9.372
Subvention Ville de Paris	52.864
<b>TOTAL</b>	<b>72.096</b>

### 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, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 3 logements
- Ville de Paris : 6 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 RIVP une subvention d'un montant maximum global de 52.864 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 166-1°** : Réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 9 logements PLUS 53-55, rue Sébastien Mercier (15e).

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 la délibération 2011 DLH 134 du Conseil de Paris des 12, 13 et 14 décembre 2011 autorisant la location par bail emphytéotique à la RIVP de l'immeuble 53-55, rue Sébastien Mercier (15e) ;

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 9 logements PLUS à réaliser par la RIVP 53-55, rue Sébastien Mercier (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e 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 9 logements PLUS à réaliser par la RIVP 53, rue Sébastien Mercier (15e).

Au moins 30 % des logements 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 52.864 euros.

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

Article 3 : 6 des logements PLUS 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 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 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 166-2°** : 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-conventionnement comportant 9 logements PLUS à réaliser 53-55, rue Sébastien Mercier (15e).

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 9 logements PLUS à réaliser 53-55, rue Sébastien Mercier (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e 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 9.860 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 9 logements PLUS à réaliser 53-55, rue Sébastien Mercier (15e).

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 9.860 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 avec 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.