



Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 221 : Réalisation par la RIVP, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, d'un programme comportant 2 logements PLA-I, 4 logements PLUS et 2 logements PLS 74-76, avenue Félix Faure (15e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP procède actuellement à l'acquisition, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de 2 logements PLA-I, 4 logements PLUS et 2 logements PLS dans un immeuble à réaliser par la société INFINIM 74-76, rue Félix Faure (15e).

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 programme envisagé par INFINIM porte sur la construction d'un bâtiment R+9 sur 2 niveaux de sous-sol comprenant 31 logements et 38 places de stationnement.

La RIVP se porterait acquéreur de 2 logements locatifs PLA-I, 4 logements locatifs PLUS, 2 logements locatifs PLS ainsi que de 6 places de parking.

2°) Profil Environnemental du programme

Le niveau de performance énergétique du bâtiment ne sera pas conforme aux objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris. Néanmoins, l'opération ferait l'objet d'une labellisation BBC Effinergie et comportera une démarche d'économie d'énergie par production d'eau chaude et mise en place d'un chauffage collectif au gaz.

3°) Description du programme

Le programme comporterait :

- 8 logements, d'une surface utile totale de 567 m² (547 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 2 logements PLA-I, d'une surface utile de 113 m² (112 m² habitables), se décomposant en :

- 1 T2 d'une surface d'environ 46,1 m²,

- 1 T3 d'une surface d'environ 67,7 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,74 euros/m² utile en valeur janvier 2012.

- 4 logements PLUS, d'une surface utile totale de 318 m² (307 m² habitables), se décomposant en :

- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 75 m²,

- 1 T4 d'une surface d'environ 93 m².

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

- 2 logements T3 PLS, d'une surface utile totale de 135 m² (127 m² habitables).

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

- 6 places de stationnement, qui seraient louées sur la base unitaire de 78 euros par mois.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2.135.445 euros, soit 3.766 euros /m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logements PLA-I	Logements PLUS	Logements PLS	Total
Charge foncière	187.781	526.405	223.346	937.532
Travaux	229.453	643.226	272.913	1.145.592
Honoraires / divers	13.157	25.844	13.320	52.321
TOTAL	430.391	1.195.475	509.579	2.135.445

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Logements PLA-I	Logements PLUS	Logements PLS	Total
Prêt CDC (40 ans)	155.399	396.563		551.962
Prêt foncier CDC (50 ans)	127.143	324.459		451.602
Prêt PLS (40 ans)			229.310	229.310
Prêt PLS foncier (50 ans)			280.269	280.269
Subvention principale Etat	30.175	15.778		45.953
Prime d'insertion	36.576			36.576
Subvention foncière Etat	81.098	346.979		428.077
Participation Employeurs		60.000		60.000
Subvention Ville de Paris		51.696		51.696
TOTAL	430.391	1.195.475	509.579	2.135.445

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 : 3 logements (1 PLA-I, 1 PLUS et 1 PLS).
- 1% Employeurs : 1 logement PLUS
- Ville de Paris : 4 logements (1 PLA-I, 2 PLUS et 1 PLS)

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 51.696 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS 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 221-1° : Réalisation par la RIVP, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, d'un programme comportant 2 logements PLA-I, 4 logements PLUS et 2 logements PLS 74-76, avenue Félix Faure (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 le Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme comportant 2 logements PLA-I, 4 logements PLUS et 2 logements PLS à réaliser par la RIVP dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 comportant 2 logements PLA-I, 4 logements PLUS et 2 logements PLS à réaliser par la RIVP dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (15e).

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

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 51.696 euros.

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

Article 3 : 4 des logements réalisés (1 PLA-I, 2 PLUS et 1 PLS) 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 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 221-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLA-I et PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme comportant 2 logements PLA-I et 4 logements PLUS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 des emprunts PLA-I et PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme comportant 2 logements PLA-I et 4 logements PLUS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 PLA-I, d'un montant maximum de 155.399 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 comportant 2 logements PLA-I à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 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 155.399 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 PLA-I foncier, d'un montant maximum de 127.143 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 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 de la charge foncière du programme comportant 2 logements PLA-I à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 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 127.143 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 PLUS, d'un montant maximum de 396.563 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 de 4 logements PLUS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 396.563 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 : 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 324.459 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 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 de la charge foncière du programme comportant 4 logements PLUS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 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 324.459 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 5 : 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 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 6 : 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 7 : 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, 3 et 4 de la présente délibération et à signer avec la RIVP les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 8 : 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.

2012 DLH 221-3° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme comportant 2 logements PLS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (15e).

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 PLS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme comportant 2 logements PLS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 PLS, d'un montant maximum de 229.310 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 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 comportant 2 logements PLS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 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 229.310 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 de prêt 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 PLS foncier, d'un montant maximum de 280.269 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 RIVP 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 de la charge foncière du programme comportant 2 logements PLS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, 74-76, avenue Félix Faure (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 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 280.269 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 de prêt dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : 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 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 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 de la cotisation foncière des entreprises.

Article 5 : 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 et 2 de la présente délibération et à signer avec la RIVP les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : 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.