



Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 198 : Réalisation par ADOMA d'un programme de construction neuve d'une résidence sociale de type pension de famille comportant 24 logements PLA-I, 5 rue Berzélius (17e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

ADOMA a acquis l'immeuble situé 5 rue Berzélius (17e) en 2009, édifié dans la seconde moitié du XIXème siècle il s'agit d'un ancien hôtel composé de 29 chambres.

La société envisage d'y réaliser un programme de logements sociaux qui comporterait une pension de famille de 24 logements PLA-I.

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 de 167 m², sur lequel sont édifiés un bâtiment en R+5 sur rue et une construction annexe en R+3 sur cour.

Après démolition des bâtiments existants, le programme envisagé, porte sur la construction d'un bâtiment R+6 comprenant 24 logements studios, un bureau de gestion et une kitchenette au rez-de-chaussée ainsi qu'une salle polyvalente à destination des résidents au sous-sol.

2°) Profil Environnemental du programme

Le niveau de performance énergétique du bâtiment est conforme aux objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris et l'opération fait l'objet d'une certification Habitat et Environnement et vise l'obtention du label BBC. Les façades bénéficient d'une isolation par l'extérieur. L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment est obtenu par un choix approprié de l'énergie, des matériaux de construction, et par des installations économes en électricité et en eau.

3°) Description du programme

Le programme se composerait d'une pension de famille, dont la gestion serait assurée par ADOMA, comprenant 24 logements PLA-I d'une surface utile globale de 539 m², se décomposant en :

- 5 T1 d'une surface moyenne de 16 m²
- 19 T1' d'une surface moyenne de 20 m²
- 74 m² utiles de locaux collectifs (kitchenette, lingerie, salle polyvalente)

Selon la taille des logements, les redevances s'échelonnent entre 378,80 euros et 499,96 euros par mois, valeur 2012. Les résidents pourraient bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

4°) Le projet social

La gestion de la résidence serait assurée par ADOMA.

L'établissement serait destiné à accueillir des personnes seules, hommes et femmes, fortement désocialisées, en isolement affectif, ne pouvant trouver un équilibre de vie dans le logement banalisé mais ayant toutefois une autonomie suffisante pour participer à la vie collective d'une pension de famille, pour leur permettre une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 5.480.753 euros, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	24 logements PLA-I
Charge foncière	2.743.563
Travaux	2.073.880
Honoraires / divers	663.310
TOTAL	5.480.753

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	24 logements PLA-I
Prêt CDC (40 ans)	955.954
Prêt CDC (50 ans)	500.000
Prêt Employeurs	280.000
Subvention principale	270.250
Prime d'insertion	327.576
Subvention Ville de Paris	1.322.174
Subvention Région Ile-de-France	480.000
Fonds propres	1.344.799
TOTAL	5.480.753

3°) Les droits de réservation :

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les résidents, 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 : 7 logements
- Région Ile de France : 1 logement
- 1% Employeurs : 4 logements
- Ville de Paris : 12 logements

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à ADOMA une subvention d'un montant maximum global de 1.322.174 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLA-I foncier à souscrire par ADOMA pour le financement des logements.

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

Le Maire de Paris

2012 DLH 198-1°- Réalisation par ADOMA d'un programme de construction neuve d'une résidence sociale de type pension de famille comportant 24 logements PLA-I, 5 rue Berzélius (17e).

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 de construction neuve d'une résidence sociale de type pension de famille comportant 24 logements PLA-I à réaliser par ADOMA, 5 rue Berzélius (17e) ;

Vu l'avis du Conseil du 17e 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 construction neuve d'une résidence sociale de type pension de famille comportant 24 logements PLA-I à réaliser par ADOMA 5 rue Berzélius (17e) ;

Dans le cadre de la démarche HQE, le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, ADOMA bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 1.322.174 euros,

Article 3 : 12 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 ADOMA la convention fixant les modalités 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. La convention à conclure avec ADOMA 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 198-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLA-I et PLA-I foncier à contracter par ADOMA en vue du financement d'un programme de construction neuve d'une résidence sociale de type pension de famille comportant 24 logements PLA-I à réaliser 5 rue Berzélius (17e).

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 PLA-I foncier à contracter par ADOMA en vue du financement d'un programme de construction neuve d'une résidence sociale de type pension de famille comportant 24 logements PLA-I à réaliser 5 rue Berzélius (17e);

Vu l'avis du Conseil du 17e 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 955.954 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 ADOMA 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 construction neuve d'une résidence sociale de type pension de famille comportant 24 logements PLA-I à réaliser 5 rue Berzélius (17e).

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/des 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 955.954 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 500.000 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 ADOMA 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 de construction neuve d'une résidence sociale de type pension de famille comportant 24 logements PLA-I à réaliser 5 rue Berzélius (17e).

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 500.000 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 3 : Au cas où ADOMA, 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 son 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 ADOMA 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.