



Direction du Logement et de l'Habitat

2012 DLH 9 : Réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 35 logements PLS 70bis-72, rue Botzaris (19e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP a acquis auprès de GECINA des lots de copropriété au sein de l'immeuble 70-72, rue Botzaris (19e), en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux. Celui-ci pourrait comporter 35 logements PLS.

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 :

Sur la parcelle est édifié un ensemble immobilier composé de trois bâtiments R+7, construits en 1994 et à usage principal d'habitation.

L'immeuble est en bon état et bien entretenu. Le programme envisagé ne portera donc que sur le conventionnement des logements à l'APL, s'accompagnant de quelques travaux de rafraîchissement des parties communes avec :

- le remplacement des portes des halls
- la réfection des peintures
- le remplacement des boîtes aux lettres
- le remplacement des équipements électriques courant fort.

2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant d'un immeuble occupé nécessitant peu de travaux, les objectifs du Plan Climat ne seront pas atteints.

3°) Description du programme

Le programme comporterait

- 35 logements PLS, d'une surface utile totale de 3.336 m² (3.132 m² habitables), se décomposant en :

- 5 T1 d'une surface moyenne d'environ 34 m²,
- 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 68 m²,
- 6 T3 d'une surface moyenne d'environ 86 m²,
- 16 T4 d'une surface moyenne d'environ 114 m².
- 2 T5 d'une surface moyenne d'environ 132 m².
- 2 T6 d'une surface moyenne d'environ 140 m².

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

- 60 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 8.103.793 euros, soit 2.429 euros /m², se décomposant ainsi :

	DEPENSES (en euros)
Charge foncière	7.729.515
Travaux	141.240
Honoraires / divers	233.038
TOTAL	8.103.793

2°) Le financement

	RECETTES (en euros)
Prêt PLS (40 ans)	5.051.897
Subvention Ville de Paris	2.907.498
Fonds propres	144.398
TOTAL	8.103.793

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.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 11 logements PLS
- Ville de Paris : 24 logements 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 de 2.907.498 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt 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 9-1° : Réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 35 logements PLS 70bis-72, rue Botzaris (19e).

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-conventionnement comportant 35 logements PLS à réaliser par la RIVP 70bis-72, rue Botzaris (19e) ;

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 réalisation par la RIVP du programme d'acquisition-conventionnement comportant 35 logements PLS à réaliser par la RIVP 70bis-72, rue Botzaris (19e).

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 2.907.498 euros.

Article 3 : 24 des logements PLS 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 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 9-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris à un emprunt PLS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 35 logements PLS à réaliser 70bis-72, rue Botzaris (19e).

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 PLS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-conventionnement comportant 35 logements PLS à réaliser par la RIVP 70bis-72, rue Botzaris (19e) ;

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 5.051.897 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 d'acquisition-conventionnement comportant 35 logements PLS à réaliser 70bis-72, rue Botzaris (19e).

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 5.051.897 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 : 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.