



2017 DLH 389 Réalisation rue Courteline (12e) d'une résidence étudiante comportant 150 logements sociaux par Logis-Transports

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Logis-Transports se voit proposer par la RATP, l'acquisition d'un lot de volume dans le cadre de l'aménagement de la Zac Paris Porte de Vincennes pour construire une résidence étudiante de 150 logements PLUS, rue Courteline (12^e)

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

Il s'agit d'un bâtiment en R+6 avec un niveau de sous-sol utilisé pour les locaux techniques. Le hall d'accueil en rez-de-chaussée est accessible depuis la rue Courteline. Cet espace est divisé en deux parties, une zone d'accueil avec bureau de gestion, salle d'attente et les 2 ascenseurs et la deuxième partie est composé des services propres au fonctionnement de cet équipement : lingerie, atelier et le local pour les déchets. L'accès/sortie vélos se fait par le boulevard Carnot.

Les chambres se situent du R+1 au R+6 liées par une circulation périphérique. Façade Est chaque chambre a accès à un balcon et façade Ouest la circulation aura des aménagements créant un lieu de convivialité.

2°) Profil Développement Durable du programme

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²SHON/an et être labellisé Effinergie+.

En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

3°) Description du programme

Le programme, d'une surface utile totale de 3193 m², comporterait 150 logements de type T1 d'une surface moyenne de 21 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71euros/m² utile en valeur janvier 2017.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 14.586.947 euros, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS
Charge foncière	1 816 931
Travaux	11 550 886
Honoraires/Divers	1 219 130
TOTAL	14 586 947

2°) Le financement :

RECETTES (en euros)	PLUS
Prêt CDC (40 ans)	7 517 368
Prêt foncier CDC (50 ans)	1 069 579
Subvention principale État	750 123
Subvention Ville de Paris	5 249 877
TOTAL	14 586 947

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 : 45 logements
- Ville de Paris : 75 logements
- Collecteurs : 30 logements

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Logis-Transports une subvention d'un montant maximum de 5.249.877 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS à souscrire par Logis-Transports pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2017 DLH 389-1° Réalisation rue Courteline (12e) d'une résidence étudiante comportant 150 logements par Logis-Transports

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 la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction comportant 150 logements PLUS à réaliser par Logis-Transports, rue Courteline (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission, et Mme Marie-Christine LEMARDELEY, au nom de la 6e commission.

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction comportant 150 logements PLUS à réaliser par Logis-Transports, rue Courteline (12e).

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

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

Article 2 : Pour ce programme, Logis-Transports bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 5.249.877 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 204182, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 75 des logements réalisés seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Logis-Transports 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.

2017 DLH 389-2° Réalisation rue Courteline (12e), d'un programme de construction d'une résidence étudiante de 150 logements sociaux - Prêts garantis par la Ville (2 767 464 euros) demandés par Logis-Transports pour 150 logements PLUS.

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 la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLUS à contracter par Logis-Transports en vue du financement d'un programme de construction comportant 150 logements PLUS à réaliser rue Courteline (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission, et Mme Marie-Christine LEMARDELEY, au nom de la 6e 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 7.517.368 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 Logis-Transports 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 d'une résidence étudiante de 150 logements PLUS à réaliser rue Courteline (12e).

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 7.517.368 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 foncier, d'un montant maximum de 1.069.579 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 Logis-Transports 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 d'une résidence étudiante de 150 logements PLUS à réaliser rue Courteline (12e).

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 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.069.579 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Article 3 : Au cas où Logis-Transports, 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 : Mme la Maire de Paris est autorisée 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 Logis-Transports 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.