



2017 DLH 180 Réalisation 52 boulevard de Picpus (12e) d'un programme de création de 15 logements sociaux (5 PLA-I, 5 PLUS et 5 PLS) par Immobilière 3F.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Aux termes d'un acte authentique conclu le 11 mai 2017, la société Immobilière 3F a acquis une parcelle située 52 boulevard de Picpus (12e), libre de toute occupation et grevée d'une obligation d'y réaliser un programme de logements social, dans le cadre des servitudes du PLU.

Le programme comporterait 5 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 5 logements PLS.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de la réalisation des logements sociaux.

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 pour lequel un permis de construire a été déposé le 1er août 2017, porte sur la construction d'un bâtiment en R+9 comportant 15 logements dont un logement en duplex situé de R+1 à R+2 ainsi qu'à rez-de-chaussée, un local d'activités.

2°) Profil Environnemental 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 comporterait 15 logements, d'une surface utile totale d'environ 638 m², se répartissant ainsi :

- 5 logements PLA-I d'une surface utile d'environ 189 m², se décomposant en :
 - 3 T1 d'une surface utile d'environ 30 m² ;
 - 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m² ;

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait de 5,97 euros/m² utile en valeur 2017.

- 5 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 258 m², se décomposant en :
 - 3 T1 d'une surface utile d'environ 31 m² ;
 - 2 T4 d'une surface utile d'environ 82 m² ;

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait de 6,70 euros/m² utile en valeur 2017.

- 5 logements PLS, d'une surface utile d'environ 191 m², se décomposant en :
 - 3 T1 d'une surface utile d'environ 30 m² ;
 - 2 T2 d'une surface utile d'environ 50 m² ;

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait de 13,08 euros/m² utile en valeur 2017.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2.874.715 euros soit 4.504 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	322 311	449 954	333 563	1 105 828
Travaux	421 416	574 848	425 026	1 421 290
Honoraires/Divers	99 112	135 198	113 287	347 597
TOTAL	842 839	1 160 000	871 876	2 874 715

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	237 060	349 200		592 961
Prêt foncier CDC (60 ans)	260 908	355 901		610 108
Prêt PLS (40 ans)			473 993	473 993
Prêt PLS foncier (60 ans)			262 603	262 603
Prêt Employeurs sur le programme	85 000	85 000	90 000	260 000
Subvention principale Etat	87 619	43 395		131 014
Prime d'insertion	70 095			70 095
Subvention Ville de Paris	94 122	274 302	19 058	387 481
Fonds propres	8 035	52 202	26 222	86 459
TOTAL	842 839	1 160 000	871 876	2 874 715

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, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 5 logements (2 PLA-I, 2 PLUS et 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 7 logements (2 PLA-I, 2 PLUS et 3 PLS) ;

- Action Logement : 3 logements (1 PLA-I, 1 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 Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum global de 387.481 euros ;

- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par Immobilière 3F pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2017 DLH 180-1 Réalisation 52 boulevard de Picpus (12e) d'un programme de création de 15 logements sociaux (5 PLA-I, 5 PLUS et 5 PLS) par Immobilière 3F.

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 création de 15 logements sociaux (5 PLA-I, 5 PLUS et 5 PLS) à réaliser par Immobilière 3F, 52 boulevard de Picpus (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,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création de 15 logements sociaux (5 PLA-I, 5 PLUS et 5 PLS) à réaliser par Immobilière 3F, 52 boulevard de Picpus (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, Immobilière 3F bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 387.481 euros.

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

Article 3 : 7 des logements réalisés (2 PLA-I, 2 PLUS et 3 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Immobilière 3F 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 65 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de Immobilière 3F 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 180-2° Réalisation 52 boulevard de Picpus (12e) d'un programme de création de 15 logements sociaux (5 PLA-I, 5 PLUS et 5 PLS) par Immobilière 3F. – Prêts garantis par la ville (1.230.069 euros) demandés par Immobilière 3F pour 10 logements (5 PLA-I et 5 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 PLA-I et PLUS à contracter par Immobilière 3F en vue du financement d'un programme de création de 5 logements PLA-I et 5 logements PLUS, 52 boulevard de Picpus (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,

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 237.060 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 Immobilière 3F 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 signature du contrat, en vue du financement du programme de création de 5 logements PLA-I, 52 boulevard de Picpus (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 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 237.060 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 PLA-I, d'un montant maximum de 260.908 euros, remboursable en 60 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Immobilière 3F 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 signature du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme de création de 5 logements PLA-I, 52 boulevard de Picpus (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 de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 260.908 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 : 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 349.200 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 Immobilière 3F 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 signature du contrat, en vue du financement du programme de création de 5 logements PLUS, 52 boulevard de Picpus (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 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 349.200 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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 355.901 euros, remboursable en 60 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Immobilière 3F 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 signature du contrat, en vue du financement du programme de création de 5 logements PLUS, 52 boulevard de Picpus (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 de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 355.901 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Article 5 : Au cas où Immobilière 3F, 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 lieux 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 avec l'organisme défaillant.

Article 6 : 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 7 : 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, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à signer avec Immobilière 3F 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.

2017 DLH 180-3 Réalisation 52 boulevard de Picpus (12e) d'un programme de création de 15 logements sociaux (5 PLA-I, 5 PLUS et 5 PLS) par Immobilière 3F. – Prêts garantis par la ville (736.596 euros) demandés par Immobilière 3F pour 5 logements PLS.

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 PLS à contracter par Immobilière 3F en vue du financement d'un programme de création de 5 logements PLS, 52 boulevard de Picpus (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,

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 473.993 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 Immobilière 3F se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'État pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la signature du contrat, en vue du financement du programme de création de 5 logements PLS, 52 boulevard de Picpus (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 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 473.993 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 262.603 euros, remboursable en 60 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Immobilière 3F se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'État pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la signature du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme de création de 5 logements PLS, 52 boulevard de Picpus (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 de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période

d'amortissement de 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 262.603 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 Immobilière 3F, 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 lieux 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 avec l'organisme défaillant.

Article 4 : 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 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 Immobilière 3F 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.