



Direction du Logement et de l'Habitat

2017 DLH 247 Réalisation 41, rue de Bercy (12e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 12 logements sociaux (3 PLA-I, 6 PLUS et 3 PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à l'exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a acquis l'immeuble situé 41, rue de Bercy (12e) en vue de réaliser un programme de logements sociaux.

Par délibération des 3, 4 et 5 juillet 2017, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion avec la RIVP d'un bail emphytéotique portant location de l'immeuble à la société, pour réaliser ce programme. Celui-ci pourrait comporter 12 logements sociaux (3 PLA-I, 6 PLUS et 3 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 :

L'immeuble R+5 situé 41, rue de Bercy (12e) a été construit dans les années 1880 ; il comprend 12 logements et 1 commerce.

Ces logements seront réhabilités afin de créer 3 logements PLA-I, 6 logements PLUS, et 3 logements PLS, représentant une surface habitable totale de 622 m².

Les commerces en rez-de-chaussée seront maintenus.

2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant de l'acquisition-réhabilitation de 12 logements en bon état, et en partie occupés, les objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris ne pourront pas être atteints.

Toutefois, les travaux envisagés permettront d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment : des travaux d'amélioration thermique comprenant le changement des menuiseries sur cour seront notamment réalisés.

3°) Description du programme

Le programme comportera 12 logements, d'une surface utile totale d'environ 650 m² (et habitable de 622 m²), se répartissant ainsi :

- 3 logements PLA-I, d'une surface utile totale d'environ 152 m², se décomposant en :

- 1 T2 d'une surface utile d'environ 47 m² ;
- 2 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 52 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m² utile en valeur janvier 2017.

- 6 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 331 m², se décomposant en :

- 3 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 55 m² ;
- 3 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 56 m².

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

- 3 logements PLS, d'une surface utile totale d'environ 167 m², se décomposant en :

- 1 T2 d'une surface utile d'environ 57 m² ;
- 2 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 55 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,08 euros/m² utile en valeur janvier 2017.

- 1 local d'activités d'une surface d'environ 112 m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3.706.037 euros, dont 3.165.458 euros pour la partie logements, soit 4.870 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	602 262	1 315 271	662 597	2 580 131	446 778	3 026 908
Travaux	84 037	183 528	92 456	360 021	58 748	418 769
Honoraires/Diver	52 592	114 854	57 861	225 306	35 054	260 360

s						
TOTAL	738 891	1 613 653	812 914	3 165 458	540 579	3 706 037

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	270 748	648 576		919 324		919 324
Prêt foncier CDC (60 ans)	221 521	530 652		752 173		752 173
Prêt PLS (40 ans)			414 103	414 103		414 103
Prêt PLS foncier (60 ans)			338 811	338 811		338 811
Subvention Ministères	60 000	60 000	60 000	180 000		180 000
Subvention principale Etat	64 110	82 005		146 115		146 115
Prime d'insertion	51 288			51 288		51 288
Subvention Ville de Paris	71 224	292 421		363 644		363 644
Prêt bancaire					540 579	540 579
TOTAL	738 891	1 613 653	812 914	3 165 458	540 579	3 706 037

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 : 4 logements (1 PLA-I, 2 PLUS et 1 PLS) ;
 - Ville de Paris : 5 logements (1 PLA-I, 3 PLUS et 1 PLS) ;
 - Ministères : 3 logements (1 PLA-I, 1 PLUS et 1 PLS).
- 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 363.644 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.

La Maire de Paris

2017 DLH 247-1 Réalisation 41, rue de Bercy (12e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 12 logements sociaux (3 PLA-I, 6 PLUS et 3 PLS) par la RIVP.

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 réalisation par la RIVP d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 12 logements sociaux (3 PLA-I, 6 PLUS et 3 PLS) 41, rue de Bercy (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 d'acquisition-réhabilitation de 12 logements sociaux (3 PLA-I, 6 PLUS et 3 PLS) 41, rue de Bercy (12e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 363.644 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20422, rubrique 72, du budget municipal d'investissement 2017 et suivants.

Article 3 : 5 des logements réalisés (1 PLA-I, 3 PLUS et 1 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 la RIVP les conventions 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. Ces conventions comporteront 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 247-2 Acquisition-réhabilitation 41, rue de Bercy (12e) de 3 logements PLA-I et 6 logements PLUS – Prêts garantis par la Ville (1.671.497 euros) demandés par la RIVP.

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 de prêts PLA-I et PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 3 logements PLA-I et 6 logements PLUS 41, rue de Bercy (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 270.748 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 d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 3 logements PLA-I 41, rue de Bercy (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 270.748 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 221.521 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 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 d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 3 logements PLA-I 41, rue de Bercy (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 221.521 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 648.576 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 d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 6 logements PLUS 41, rue de Bercy (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 648.576 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 530.652 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 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 d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 6 logements PLUS 41, rue de Bercy (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 530.652 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 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 avec 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 : Mme la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunts 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'emprunts seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2017 DLH 247-3 Acquisition-réhabilitation 41, rue de Bercy (12e) de 3 logements PLS – Prêts garantis par la Ville (752.914 euros) demandés par la RIVP.

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 de prêts PLS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 3 logements PLS 41, rue de Bercy (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 global de 414.103 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'État 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 d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 3 logements PLS 41, rue de Bercy (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 414.103 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 PLS foncier, d'un montant maximum de 338.811 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 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 d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 3 logements PLS 41, rue de Bercy (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 338.811 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 la RIVP, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues 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 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 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 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunts concernés par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.