



2017 DLH 162 Réalisation 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) d'un programme de 48 logements sociaux (19 PLA-I, 16 PLUS et 13 PLS) et 43 logements intermédiaires par Logis-Transports.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Logis-Transports va construire sur un terrain appartenant à la RATP 91 logements dont 48 logements sociaux et 43 logements intermédiaires, 81 avenue du Docteur Netter (12^e).

Le programme comporterait 19 logements PLA-I, 16 logements PLUS, 13 logements PLS et 43 logements intermédiaires.

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

Cette opération de construction neuve porte sur la création de 48 logements sociaux et 43 logements intermédiaires, répartis sur 3 bâtiments dont l'un en front de rue à R+8, un second en R+6 en bordure du parc qui sera créé par la DEVE.

Un équipement de petite enfance de 99 places sera également construit par Logis-Transports sur le site pour le compte de la Ville de Paris dans le cadre d'un transfert de maîtrise d'ouvrage.

2°) Démarche développement durable du projet

Le niveau de performance énergétique du bâtiment est conforme aux objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris et l'opération fait l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris et d'un label Effinergie +.

L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment est obtenu par une bonne isolation de l'enveloppe du bâti, l'installation de systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire performants.

Par ailleurs, le bâtiment comportera des locaux de tri sélectif et deux roues.

Enfin, il est prévu la végétalisation de la toiture.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 48 logements sociaux, d'une surface utile totale d'environ 3.298 m², se répartissant ainsi :

- 19 logements PLA-I d'une surface utile d'environ 1.361 m², se décomposant en :
 - 3 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 49 m²

- 6 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 68 m²
- 9 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 83 m²
- 1 T5 d'une surface d'environ 91 m².

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

- 16 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 1.226 m², se décomposant en :
 - 1 T2 d'une surface utile d'environ 50 m²
 - 5 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 68 m²
 - 10 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 83 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait de 6,71 euros/m² utile en valeur 2017.

- 13 logements PLS, d'une surface utile d'environ 711 m², se décomposant en :
 - 9 T2 d'une surface utile moyenne d'environ 49 m²
 - 4 T3 d'une surface utile moyenne d'environ 68 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 16.271.171 euros soit 4.429 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	2 268 861	2 043 717	1 185 402	5 497 980
Travaux	3 198 630	2 881 223	1 671 175	7 751 028
Honoraires/Divers	293 949	264 780	153 579	712.308
TOTAL	5 761 440	5 189 720	3 010 156	13 961 316

2°) Plan de financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	1 081 174	1 015 600		2 096.774
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 130 900	952 000		2 082 900
Prêt PLS (40 ans)			1 040 345	1 040 345
Prêt PLS foncier (50 ans)			1 031 200	1 031 200
Prêt Employeurs sur le programme	630 000	450 000	450 000	1 530 000
Subvention principale État	527 165	187 241		714 406
Prime d'insertion	421 732			421 732

Subvention Ville de Paris	1 371 740	2 063 608	98 611	3 533 959
Fonds propres	598 729	521 271	390 000	1 510 000
TOTAL	5 761 440	5 189 720	3 010 156	13 961 316

3) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les résidents et 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 : 14 logements
- Ville de Paris : 17 logements
- Action Logement : 17 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 global de 3.533.959 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS 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 162-1° Réalisation 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) d'un programme de 48 logements sociaux (19 PLA-I, 16 PLUS et 13 PLS) et 43 logements intermédiaires 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 d'un programme de construction neuve comportant 19 logements PLA-I, 16 logements PLUS et 13 logements PLS à réaliser par Logis-Transports 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 construction neuve comportant 19 logements PLA-I, 16 logements PLUS, 13 logements PLS et 43 logements intermédiaires à réaliser par Logis-Transports 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 HQE, 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 3.533.959 euros.

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

Article 3 : 17 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 65 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 162-2° Réalisation 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) d'un programme de construction neuve de 19 logements PLA-I- Prêts garantis par la Ville (2.212.074 euros) demandés 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'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLA-I à contracter par Logis-Transports en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant 19 logements PLA-I à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 1.081.174 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 neuve comportant 19 logements PLA-I à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 1.081.174 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 1.130.900 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 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 financière du programme de construction neuve comportant 19 logements PLA-I à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.130.900 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 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 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 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 au contrat d'emprunt concerné par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec Logis-Transports la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : Les conditions et le montant définitifs des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2017 DLH 162-3 Réalisation 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) d'un programme de construction neuve de 16 logements PLUS– Prêts garantis par la Ville (1.967.600 euros) demandés 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'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 neuve comportant 16 logements PLUS à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 PLUS, d'un montant maximum de 1.015.600 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 neuve comportant 16 logements PLUS à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 1.015.600 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 952.000 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 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 financière du programme de construction neuve 16 logements PLUS à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 952.000 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 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 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 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 au contrat d'emprunt concerné par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec Logis-Transports la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : Les conditions et le montant définitifs des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2017 DLH 162-4 Réalisation 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12e) d'un programme de construction neuve de 13 logements PLS– Prêts garantis par la Ville (2.071.545 euros) demandé 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'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLS à contracter par Logis-Transports en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant 13 logements PLS à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 1.040.345 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 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 du programme de construction neuve comportant 13 logements PLS à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 1.040.345 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 1.031.200 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 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 de la charge financière du programme de construction neuve comportant 13 logements PLS à réaliser 81 avenue du Docteur Arnold Netter (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 1.031.200 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 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 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 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 au contrat d'emprunt concerné par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec Logis-Transports la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : Les conditions et le montant définitifs des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.