



2017 DLH 348 Réalisation 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (12e) d'un programme comportant 12 logements sociaux par Paris Habitat OPH.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération des 3, 4 et 5 juillet 2017, le Conseil de Paris a approuvé la location de l'immeuble sis 69, rue de Charenton/2, rue Saint Nicolas (12e) à Paris Habitat OPH dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 65 ans.

L'Office envisage d'y conventionner 6 PLAI, 5 PLUS et 1 PLS dans le cadre d'une réhabilitation.

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

Le terrain est entièrement bâti en R+4+comble. L'ensemble immobilier est occupé dans sa totalité. Il se compose de logements dont 2 sont rattachés aux commerces, et de 2 commerces à rez-de-chaussée sur un niveau de sous-sol.

L'ensemble immobilier, construit dans les années 1860-1870, a fait l'objet d'une importante rénovation en 1997, comprenant entre autres les menuiseries sur rue et les peintures des parties communes. Le ravalement a été réalisé depuis cette période.

Un signalement de la Préfecture de Police du 16/12/2016 concerne un plancher bas d'un logement au 4ème étage (début d'affaissement). Le chauffage est électrique.

2°) Profil Environnemental du programme

Ce programme n'entre pas dans le champ d'application des objectifs définis par le Plan Climat Énergie. Cependant, dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra comporter une démarche d'économie d'énergie.

Il est ainsi notamment prévu :

- le renforcement de la structure,
- l' isolation des combles habités,
- la création de local ordures ménagères et vélo,
- la mise en place d'une ventilation,

- le remplacement des radiateurs,
- la pose de ballons ECS,
- le remplacement des chutes EU, EV, EP,
- la mise en sécurité et la conformité électrique,
- le remplacement de 20 % des menuiseries,
- la révision des autres châssis,
- la révision de la couverture.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 12 logements, d'une surface utile totale de 497 m² (497 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 6 logements PLAI, d'une surface utile de 276 m² (276 m² habitables), se décomposant en :
 - 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 26 m² ;
 - 1 T2 d'une surface d'environ 46 m² ;
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 52 m² ;
 - 1 T4 d'une surface moyenne d'environ 74 m².

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

- 5 logements PLUS, d'une surface utile de 189 m² (189 m² habitables), se décomposant en :
 - 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 23 m² ;
 - 1 T2 d'une surface d'environ 46 m² ;
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 49 m².

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

- 1 logement PLS, d'une surface utile de 32 m² (32 m² habitables), de type T2.

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

- 2 locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, développant une surface utile de 323 m² et dont le loyer annuel serait fixé sur la base annuelle de 150 euros/m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût total pour les logements est évalué à 2 113 569 €, soit 4 253 euros/m² utile :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	673 925	466 544	78 992	1 219 461	796 251	2 015 712
Travaux	399 567	273 616	46 327	719 510	33 000	752 510
Honoraires/Divers	96 960	66 397	11 241	174 598	26 290	200 888
TOTAL	1 170 452	806 557	136 560	2 113 569	855 541	2 969 110

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	455 300	144 463	-	599 763	-	599 763
Prêt foncier CDC (60 ans)	389 973	267 047	-	657 020	-	657 020
Prêt PLS (40 ans)	-	-	67 000	67 000	-	67 000
Prêt Employeurs sur le programme	85 000	85 000	-	170 000	-	170 000
Subvention principale Etat	119 911	52 505	-	172 416	-	172 416
Prime d'insertion	95 929	-	-	95 929	-	95 929
Subvention Ville de Paris	24 339	257 542	2 822	284 703	-	284 703
Fonds propres	-	-	66 738	66 738	-	66 738
Prêt bancaire	-	-	-	-	855 541	855 541
TOTAL	1 170 452	806 557	136 560	2 113 569	855 541	2 969 110

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 (2 PLAI, 2 PLUS) ;
- Collecteurs : 2 logements (1 PLAI, 1 PLUS) ;
- Ville de Paris : 6 logements (3 PLAI, 2 PLUS, 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 Paris Habitat OPH une subvention d'un montant maximum de 284 703 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLAI, PLUS et PLS à souscrire par Paris Habitat OPH pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2017 DLH 348-1° Réalisation 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (12e) d'un programme comportant 12 logements sociaux par Paris Habitat OPH.

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 d'acquisition réhabilitation de 5 logements PLUS, 6 logements PLAI et 1 logement PLS, à réaliser par Paris Habitat OPH, 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 5 logements PLUS, 6 logements PLAI et 1 logement PLS, à réaliser par Paris Habitat OPH, 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 comporter une démarche d'économie d'énergie.

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 284 703 euros.

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

Article 3 : 6 des logements réalisés (3 PLAI, 2 PLUS, 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 Paris Habitat OPH 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 348-2° Réalisation 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (12e) d'un programme comportant 12 logements sociaux par Paris Habitat OPH - Prêts garantis par la Ville (1 256 783 euros) demandés par Paris Habitat OPH pour 6 logements PLA-I et 5 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 PLA-I et PLUS à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme d'acquisition réhabilitation de 6 logements PLA-I et 5 logements PLUS à réaliser 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 455 300 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 Paris Habitat OPH 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 d'acquisition réhabilitation de 6 logements PLA-I à réaliser 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 455 300 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 389 973 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 Paris Habitat OPH 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 d'acquisition réhabilitation de 6 logements PLA-I à réaliser 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 389 973 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 144 463 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 Paris Habitat OPH 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 d'acquisition réhabilitation de 5 logements PLUS à réaliser 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 144 463 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 267 047 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 Paris Habitat OPH 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 d'acquisition réhabilitation de 5 logements PLUS à réaliser 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 267 047 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Article 5 : Au cas où Paris Habitat OPH, 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 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'emprunt concernés par les garanties visées aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH 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 348-3° Réalisation 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (12e) d'un programme comportant 12 logements sociaux par Paris Habitat OPH - Prêt garanti par la Ville (67 000 euros) demandés par Paris Habitat OPH pour 1 logement 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 d'un emprunt PLS à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme d'acquisition réhabilitation de 1 logement PLS à réaliser 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 67 000 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 Paris Habitat OPH 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 réhabilitation de 1 logement PLS à réaliser 69 rue de Charenton/2 rue Saint Nicolas (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 67 000 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 de prêt dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : Au cas où Paris Habitat OPH, 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 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 : Mme la Maire de Paris est autorisée 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 Paris Habitat OPH 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.