

2017 DLH 313 Réalisation 8-10, rue Saint Dominique (7e) d'un programme de 251 logements sociaux (126 PLA-I, 100 PLUS, 25 PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à l'acquisition de la RIVP auprès de l'État, dans le cadre des dispositions de la loi Duflot, d'une parcelle située au sein de l'îlot Saint Germain, îlot limité par le boulevard Saint Germain, la prolongation de la rue de Solferino, la rue Saint Dominique, et l'hôtel particulier occupé par le Ministre de la Défense, la RIVP souhaite créer 251 logements sociaux sur 11010 m² environ. Une crèche de 66 berceaux sera réalisée au premier étage du bâtiment 200 et un équipement sportif de type gymnase complètera le programme.

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 projet de la RIVP consiste à :

- Réhabiliter les bâtiments 100, 10 et 200 en vue de créer 251 logements familiaux.
- Créer une crèche de 66 berceaux en rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment 200.
- Créer un équipement sportif (gymnase + salle de sport) en rez-de-chaussée du bâtiment 200, et en sous-sols y compris le bâtiment en émergence dans la cour principale.
- Créer un jardin accessible sur la terrasse du gymnase sur cour.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 80 kWh/m²SHON/an et être labellisé Effinergie.

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

Les travaux envisagés permettront d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

- Les menuiseries extérieures seront changées ;
- Le plancher haut du sous-sol et la toiture seront isolés ;
- La façade sur cour sera isolée par l'extérieur ;
- Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront desservis par le réseau de chauffage urbain CPCU ;
- Changement des portes palières ;
- Réfection complète des courants forts et faibles ;
- Ravalement de l'ensemble des façades ;
- Rénovation des couvertures ;
- Rafratchissement des parties communes ;
- Création de locaux ordures ménagères.

3°) Description du programme

Le programme comporterait :

- 126 logements PLA-I, d'une surface utile et habitable totale de 5575,4 m², se décomposant en :

- 60 T1 d'une surface moyenne d'environ 27 m²,
- 41 T2 d'une surface moyenne d'environ 46,50 m²,
- 18 T3 d'une surface d'environ 77.50 m².
- 7 T4 d'une surface d'environ 94 m².

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

- 100 logements PLUS, d'une surface utile et habitable totale de 4364,7 m², se décomposant en :

- 73 T1 d'une surface moyenne d'environ 29 m²,
- 4 T2 d'une surface d'environ 45 m²,
- 23 T4 d'une surface d'environ 89 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,70 euros/m² utile en valeur janvier 2017.

- 25 logements PLS, d'une surface utile et habitable totale de 1069,9 m², se décomposant en :

- 9 T1 d'une surface moyenne d'environ 30 m²,
- 12 T2 d'une surface d'environ 45 m²,
- 4 T3 d'une surface d'environ 65 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,07 euros/m² utile en valeur janvier 2017.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 72.247.695 euros (6.562 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	8 078 314	14 948 320	6 826 226	29 852 860
Travaux	18 208 232	14 254 308	3 494 097	35 956 637
Honoraires/Divers	3 119 486	2 614 573	704 139	6 438 198
TOTAL	29 406 032	31 817 201	11 024 462	72 247 695

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
--------------------------------	--------------	-------------	------------	----------------------------

Prêt CDC (40 ans)	10 512 618	-	-	10 512 618
Prêt foncier CDC (60 ans)	10 532 100	6 899 444	-	17 431 544
Prêt PLS (40 ans)	-	-	792 580	792 580
Prêt PLS foncier (60 ans)	-	-	4 739 300	4 739 300
Subvention Ministères	1 140 000	840 000	300 000	2 280 000
Subvention principale État	2 451 244	770 877	-	3 222 121
Prime d'insertion	1 960 995	-	-	1 960 995
Subvention foncière État	-	2 514 688	-	2 514 688
Subvention Ville de Paris	449 075	5 432 192	192 582	6 073 849
Fonds propres	2 360 000	15 360 000	5 000 000	22 720 000
TOTAL	29 406 032	31 817 201	11 024 462	72 247 695

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les résidents, 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 seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 75 logements (42 PLA-I, 31 PLUS, 2 PLS) ;
- Ministère de la défense : 25 logements (8 PLA-I, 12 PLUS 5 PLS) ;
- Ministères : 38 logements (19 PLA-I, 14 PLUS, 5 PLS) ;
- Ville de Paris : 113 logements (57 PLA-I, 43 PLUS, 13 PLS).

Je vous propose en conséquence :

- 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 6.073.849 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 313-1 Réalisation 8-10, rue Saint Dominique (7e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 126 logements PLA-I, 100 logements PLUS et 25 logements 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 126 logements PLA-I, 100 logements PLUS et 25 logements PLS 8-10, rue Saint Dominique (7e) ;

Vu l'avis du Conseil du 7e 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 126 logements PLA-I, 100 logements PLUS et 25 logements PLS 8-10, rue Saint Dominique (7e).

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, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 6.073.849 € euros.

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

Article 3 : 113 des logements réalisés (57 PLA-I, 43 PLUS et 13 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 313-2 Acquisition-réhabilitation 8-10, rue Saint Dominique (7e) de 126 logements PLA-I et 100 logements PLUS – Prêts garantis par la Ville (27.944.162 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 126 logements PLA-I et 100 logements PLUS 8-10, rue Saint Dominique (7e) ;

Vu l'avis du Conseil du 7e 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 10.512.618 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 construction de 126 logements PLA-I 8-10, rue Saint Dominique (7e).

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 10.512.618 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 10.532.100 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 126 logements PLA-I 8-10, rue Saint Dominique (7e).

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 10.532.100 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 foncier, d'un montant maximum de 6.899.444 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 100 logements PLUS 8-10, rue Saint Dominique (7e).

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 6.899.444 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 : 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 5 : 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 et 3 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'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2017 DLH 313-3 Acquisition-réhabilitation 8-10, rue Saint Dominique (7e) de 25 logements PLS – Prêts garantis par la Ville (5.531.880 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 25 logements PLS 8-10, rue Saint Dominique (7e) ;

Vu l'avis du Conseil du 7e 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 792.580 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 25 logements PLS 8-10, rue Saint Dominique (7e).

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 792.580 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 4.739.300 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'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 foncière d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 25 logements PLS 8-10, rue Saint Dominique (7e).

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 4.739.300 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 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.