



Direction du Logement et de l'Habitat

2011 DLH 222 Réalisation par Paris Habitat OPH d'un programme de construction neuve de 32 logements PLUS, 6 logements PLAI, 22 logements PLS 102-104-108, rue Castagnary (15e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat OPH envisage d'acquérir dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) un ensemble immobilier auprès de la société Pitch Promotion. Cet ensemble s'inscrit dans un programme complexe composé de 60 logements sociaux, d'une salle de réunion, d'un EHPAD privé, de 47 places de parking dont 35 destinés aux logements sociaux, d'un jardin destiné à être rétrocédé à la ville de Paris. Il résulte de l'opération de remembrement foncier engagée par la société Pitch Promotion prenant appui sur une parcelle propriété de la ville de Paris destinée à être cédée à la société, une parcelle acquise par Pitch Promotion auprès de RFF et une parcelle privée occupée par des bureaux obsolètes actuellement vacants.

Le projet d'ensemble s'inscrit dans le cadre de la politique de mobilisation du foncier municipal au profit du développement d'une offre de logements neufs, notamment sociaux, telle que définie par le Programme Local de l'Habitat 2011-2016 de la ville de Paris. Il répond également aux objectifs de requalification urbaine et paysagère de la rue Castagnary.

Le programme de logement social proprement dit consiste en la construction neuve de 32 logements PLUS, 6 logements PLAI, 22 logements 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 :

Le cœur d'îlot actuellement occupé par un terrain d'Education Physique sera transformé en un jardin ouvert au public. Le bâtiment actuel à usage de bureau sera démoli, permettant la construction d'un EHPAD privé et de 3 bâtiments de logements. Pour les 60 logements sociaux, un local vélo sera mis à la disposition des locataires. Deux logements seront adaptés et 22 logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2°) Profil Environnemental du programme

Le promoteur immobilier est certifié pour le VEFA NF logement HQE. Le programme est inscrit avec un engagement de consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 50 Kwhep/m²HON/an.

Le programme vise la certification CERQUAL Habitat & Environnement, ainsi que la certification Qualitel avec le label thermique bâtiment Basse consommation Effinergie.

L'isolation thermique se fera par l'extérieur sur l'ensemble des parois verticales.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront de type CPCU.

Un système de récupération de chaleur sur les eaux usées sera installé.

Les bâtiments disposeront d'une toiture végétalisée.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 60 logements, d'une surface utile totale de 4 123 m² (3 959 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 6 logements PLAI représentant 373 m² de surface utile, se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 25 m²,
- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 64 m²,
- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 79 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,68 euros/m² utile.

- 32 logements PLUS représentant 2 176 m² de surface utile, se décomposant en :

- 4 T1 d'une surface moyenne d'environ 33 m²,
- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 52 m²,
- 14 T3 d'une surface moyenne d'environ 69 m².
- 11 T4 d'une surface moyenne d'environ 80 m².
- 1 T5 d'une surface d'environ 99 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,38 euros/m² utile.

- 22 logements PLS, se décomposant en :

- 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 35 m²,
- 1 T2 d'une surface d'environ 51 m²,
- 9 T3 d'une surface moyenne d'environ 72 m²,
- 8 T4 d'une surface moyenne d'environ 84 m².
- 1 T5 d'une surface d'environ 97 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 12,45 euros/m² utile.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 16 810 077 euros, soit 4 077 euros/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	358 567	2 090 078	1 510 905	3 959 550
Travaux	1 003 676	5 850 408	4 229 230	11 083 313
Honoraires/Divers	160 034	932 837	674 343	1 767 214
TOTAL	1 522 277	8 873 322	6 414 478	16 810 077

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 021 506	7 189 533		8 211 039
Prêt PLS (40 ans)			3 000 000	3 000 000
Prêt Employeurs	-	-	280 000	280 000
Subvention principale Etat	97 091	102 898		199 989
Prime d'insertion	117 686			117 686
Subvention foncière Etat	74 670	435 250	314 640	824 560
Subvention Employeurs	60 000	420 000	-	480 000
Subvention Région	72 000	-	-	72 000
Subvention Ville de Paris	21 319	198 677	2 570 669	2 790 665
Autres (intérêts de préfinancement)	58 005	526 964	249 168	834 138
TOTAL	1 522 277	8 873 322	6 414 478	16 810 077

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 : 18 logements (2 PLAI, 9 PLUS, 7 PLS)
- 1% employeurs : 12 logements (1 PLAI, 7 PLUS, 4 PLS)
- Ville de Paris : 29 logements (2 PLAI, 16 PLUS, 11 PLS)
- Région : 1 logement (1 PLAI)

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 2 790 665 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS, PLAI et PLS à souscrire par Paris Habitat OPH pour le financement des logements.

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

Le Maire de Paris

2011 DLH 222-1°- Réalisation par Paris Habitat OPH d'un programme de construction neuve de 32 logements PLUS, 6 logements PLAI, et 22 logements PLS 102-104-108, rue Castagnary (15e).

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 le Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement d'un programme de construction neuve de 32 logements PLUS, 6 logements PLAI, et 22 logements PLS 102-104-108, rue Castagnary (15e).

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère:

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement d'un programme de construction neuve de 32 logements PLUS, 6 logements PLAI, et 22 logements PLS 102-104-108, rue Castagnary (15e).

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 défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 2 790 665 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20418, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 29 des logements réalisés (16 PLUS, 2 PLAI, 11 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé 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 55 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.

2011 DLH 222-2° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLUS et PLAI à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme de construction neuve de 32 logements PLUS, et de 6 logements PLAI, 102-104-108, rue Castagnary (15e).

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 M. le 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 et PLAI à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme de construction neuve de 32 logements PLUS, et de 6 logements PLAI, 102-104-108, rue Castagnary (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e 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 7 189 533 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 de construction neuve de 32 logements PLUS, 102-104-108, rue Castagnary (15e).

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 7 189 533 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 PLAI, d'un montant maximum de 1 021 506 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 de construction neuve de 6 logements PLAI, 102-104-108, rue Castagnary (15e).

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 1 021 506 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 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 4 : 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 5 : M le Maire de Paris est autorisé 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 Paris Habitat OPH 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.

2011 DLH 222-3° : Octroi de la garantie de la Ville de Paris à l'emprunt PLS à contracter par Paris habitat OPH en vue du financement d'un programme de construction neuve de 22 logements PLS 102-104-108, rue Castagnary (15e).

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 M. le 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 de construction neuve de 22 logements PLS 102-104-108, rue Castagnary (15e).

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e 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 3 000 000 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 date d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction neuve de 22 logements PLS, 102-104-108, rue Castagnary (15e).

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 3 000 000 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 des prêts, 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 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 : M. le Maire de Paris est autorisé 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 définitif du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.