

2017 DLH 404 Réalisation 2-4 rue Crespin du Gast (11e) d'un programme de logements sociaux par l'Habitation Confortable.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2015 DLH 324, le Conseil de Paris a approuvé la location de l'immeuble sis 2-4, rue Crespin du Gast (11e) à Paris Habitat OPH dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans. L'Habitation Confortable, filiale de Paris Habitat OPH, envisage d'acquérir ce programme auprès de l'Office dans le cadre d'une VEFA.

Il y est prévu la réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs / Résidence sociale Jeunes actifs de 64 logements PLAI.

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°) Programme immobilier

Le programme consiste en la restructuration de l'immeuble existant ainsi qu'une extension neuve en vue de la réalisation d'une résidence sociale de 64 logements PLAI et d'une halte-garderie associative en rez-de-chaussée. Le sous-sol sera dédié aux locaux techniques de la résidence.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet global de réhabilitation – extension devra atteindre une consommation maximale de 80 kWh/m²SHON/an et être labellisé EFFINERGIE Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF HQE Paris.

Les façades seront isolées par l'intérieur et partiellement isolées par l'extérieur et la végétalisation du mur et de la cour sera étudiée.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 64 logements PLA-I, dont 49 T1, 13 T1' et 2 T1 bis, pour une surface habitable totale de 1 228 m².

Le programme comporterait également une halte-garderie, d'une surface utile de 200 m² environ, qui serait loué sur la base d'un loyer annuel d'environ 192 euros/m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération logements est évalué à 6 467 529 euros, soit 5 267 euros/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	Halte- garderie	TOTAL Opération
Charge foncière	1 632 102	197 882	1 829 984
Travaux	4 835 427	513 827	5 349 254
Honoraires/Divers s	-	-	-
TOTAL	6 467 529	711 709	7 179 238

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	Halte- garderie	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 505 402	-	1 505 402
Prêt Employeurs	910 000	-	910 000
Subvention principale Etat	1 108 280	-	1 108 280
Prime d'insertion	646 752	-	646 752
Subvention foncière Etat	1 100 000	-	1 100 000
Subvention Région	188 800	-	188 800
Subvention DLH	634 968	-	634 968
Fonds propres	323 376	711 709	1 035 085
Autres (dont intérêts de préfinancement)	49 951	-	49 951
TOTAL	6 467 529	711 709	7 179 238

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.

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 : 19 logements ;
- Collecteurs : 13 logements ;
- Ville de Paris : 32 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à l'Habitation Confortable une subvention d'un montant maximum de 634 968 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLA-I à souscrire par l'Habitation Confortable pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2017 DLH 404-1° Réalisation 2-4 rue Crespin du Gast (11e) d'un programme de logements sociaux par l'Habitation Confortable.

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 de création de 64 logements PLAI à réaliser par l'Habitation Confortable, 2-4 rue Crespin du Gast (11e) ;

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 création de 64 logements PLAI à réaliser par l'Habitation Confortable, 2-4 rue Crespin du Gast (11e).

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, l'Habitation Confortable bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 634 968 euros.

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

Article 3 : 32 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 l'Habitation Confortable et avec l'organisme gestionnaire 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 55 ans. La convention à conclure avec le bailleur 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 404-2° Réalisation de logement social, 2-4 rue Crespin du Gast (11e) - Prêt garanti par la Ville (1 505 402 euros) demandé par l'Habitation Confortable pour 64 logements PLAI.

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 Mme la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de l'emprunt PLAI à contracter par l'Habitation Confortable en vue du financement d'un programme de création de 64 logements PLAI, à réaliser 2-4 rue Crespin du Gast (11e) ;

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 PLAI, d'un montant maximum de 1 505 402 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 l'Habitation Confortable 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 création de 64 logements PLAI, à réaliser 2-4 rue Crespin du Gast (11e).

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 1 505 402 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 : Au cas où l'Habitation Confortable, 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 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 l'Habitation Confortable 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.