



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 329 - Réalisation, 52, avenue de Flandre (19e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 7 logements sociaux (7 PLS) par la RIVP

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 52, avenue de Flandre (19e) depuis 1984. Le bailleur propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration, en transformant 3 bureaux en 7 logements sociaux 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

L'ensemble immobilier, propriété de la RIVP depuis 1984, élevé en R+4 comporte 52 logements répartis sur 9 cages d'escaliers. En plus de ces logements, l'immeuble dispose actuellement de plusieurs locaux à usage professionnel : 12 locaux commerciaux et 9 bureaux.

La RIVP propose de créer 7 logements supplémentaires en transformant 3 bureaux en logements sociaux d'une surface utile d'environ 318 m².

2°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

7 logements PLS, d'une surface utile totale de 317,24 m², se décomposant en :

2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 36 m² ;

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 49 m² ;

1 T3 d'une surface d'environ 50 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 1 377 040 euros (soit 4 341 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	195 000	195 000
Travaux	920 400	920 400
Honoraires/Divers	261 640	261 640
TOTAL	1 377 040	1 377 040

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLS	TOTAL Opération
Prêt travaux	109 622	109 622
Prêt foncier	592 668	592 668
Prêt complémentaire	614 750	614 750
Subvention Ministères	60 000	60 000
TOTAL	1 377 040	1 377 040

3°) Les droits de réservation

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis

- Préfecture de Paris : 3 logements PLS ;
- Ministères : 1 logement PLS ;
- Ville de Paris : 3 logements PLS.

Je vous propose en conséquence, d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 329 - 1 Réalisation, 52, avenue de Flandre (19e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 7 logements sociaux (7 PLS) par la RIVP

Le Conseil de Paris,

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 le programme d'acquisition-amélioration de 7 logements sociaux (7 PLS) à réaliser par la RIVP au 52, avenue de Flandre (19e);

Vu l'avis du Conseil du 19e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 52, avenue de Flandre (19e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 7 logements sociaux (7 PLS) par la RIVP.

Article 2 : Le projet s'inscrit dans une démarche « bâtiments durables » avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Article 3 : 3 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP 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.

2022 DLH 329 - 2 Réalisation, 52, avenue de Flandre (19e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 7 logements sociaux (7 PLS) par la RIVP - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (1 317 040 euros).

Le Conseil de Paris,

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-amélioration de 7 logements sociaux (7 PLS) à réaliser au 52, avenue de Flandre (19e);

Vu l'avis du Conseil du 19e 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, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLS situés 52, avenue de Flandre (19e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 109 622 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 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, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLS situés 52, avenue de Flandre (19e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS foncier 592 668 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 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 PLS complémentaire, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLS situés 52, avenue de Flandre (19e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS complémentaire 614 750 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS complémentaire est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 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 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 5 : 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 6 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée aux articles 1, 2 et 3 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 7 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels