



Direction du Logement et de l'Habitat

2016 DLH 286 - Réalisation 26, boulevard de Reuilly (12e) d'un programme de 15 logements sociaux (9 PLA-I et 6 PLUS) par la SIEMP

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La parcelle 26, boulevard de Reuilly (12e), est située dans le périmètre de la concession d'aménagement conclue le 7 juillet 2010 avec la SOREQA pour le traitement de parcelles présentant des caractères d'habitat dégradé.

La SIEMP a été désignée pour réaliser le programme de logements sociaux prévus à l'adresse. Celui-ci pourrait comporter 9 PLA-I et 6 PLUS et un local d'activités.

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 :

La parcelle est constituée d'un terrain de 240 m², sur lequel sont actuellement édifiés 2 bâtiments R+1 et R+3, à usage principal d'habitation (13 logements) comportant, en outre, 2 locaux d'activités et des caves.

Le programme envisagé, porte sur la construction d'un bâtiment R+7 comprenant 15 logements sociaux, un local d'activités, des locaux de tri sélectif, deux roues, vélos et poussettes.

2°) Profil Environnemental du programme

Le niveau de performance énergétique du bâtiment sera conforme aux objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris et l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE profil Paris avec un label Effinergie Plus. Les façades bénéficieront d'une isolation. L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment sera obtenu par un choix approprié de l'énergie (chauffage au gaz) et des matériaux de construction, et par des installations économes en électricité et en eau.

3°) Description du programme

Le programme comporterait

- 15 logements, d'une surface utile totale de 935 m² (888 m² habitables), se répartissant ainsi :
 - 9 logements PLA-I, d'une surface utile de 546 m² (519 m² habitables), se décomposant en :
 - 1 T1' d'une surface d'environ 21 m²,
 - 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m²,
 - 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 63 m²,
 - 3 T4 d'une surface moyenne d'environ 79 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m² utile en valeur janvier 2016.

- 6 logements PLUS, d'une surface utile de 389 m² (369 m² habitables), se décomposant en :
 - 1 T1 d'une surface d'environ 41 m²,
 - 1 T2 d'une surface d'environ 49 m²,
 - 1 T3 d'une surface d'environ 68 m²,
 - 3 T4 d'une surface moyenne d'environ 77 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile en valeur janvier 2016.

- un local d'activités, situé à rez-de-chaussée, développant une surface utile d'environ 107 m² dont le loyer serait fixé sur la base annuelle d'environ 250 euros/m²

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4.566.258 euros, dont 4.255.940 euros pour la partie logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logements PLA-I	Logements PLUS	TOTAL Logements	Local d'activité s	TOTAL Opération
Charge foncière	709 179	504 739	1 213 918	5 9 603	1 273 521
Travaux	1 325 464	943 363	2 268 827	19 2 600	2 461 427
Honoraires / Divers	451 706	321 489	773 195	5 8 115	831 310
TOTAL	2 486 349	1 769 591	4 255 940	31 0 318	4 566 258

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Logements PLA-I	Logements PLUS	TOTAL Logements	Local d'activi tés	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 078 977	459 548	1 538 525		1 538 525
Prêt foncier CDC (50 ans)	587 300	270 600	857 900		857 900
Prêt Employeurs sur le programme	170 000	85 000	255 000		255 000
Subvention principale Etat	218 785	61 312	280 097		280 097
Prime d'insertion	175 028		175 028		175 028
Subvention Ville de Paris	131 942	804 651	936 593		936 593
Fonds propres	124 317	88 480	212 797	49 675	262 472
Prêt bancaire				260 643	260 643
TOTAL	2 486 349	1 769 591	4 255 940	310 318	4 566 258

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 (3 PLA-I et 1 PLUS).
- 1% Employeurs : 3 logements (2 PLA-I et 1 PLUS)
- Ville de Paris : 8 logements (4 PLA-I et 4 PLUS)

Lors du conseil de Paris du 9 novembre 2016, vous avez approuvé les principes et les modalités de la fusion absorption, par la SEML Elogie, de la SIEMP. Les assemblées générales des deux SEM doivent entériner ce processus courant décembre.

En conséquence, et à l'issue de l'approbation définitive de la fusion par les assemblées générales extraordinaires des deux sociétés, les droits à subvention accordés à la SIEMP dans le cadre de la présente délibération seront transférés à la SEML Elogie, devenue « Elogie SIEMP ». Les emprunts contractés sur

ce programme de logements seront transférés et les garanties accordées pour ces emprunts seront maintenues.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la SIEMP une subvention d'un montant maximum global de 936.593 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLUS à souscrire par la SIEMP pour le financement des logements;

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

La Maire de Paris

2016 DLH 286-1° Réalisation 26, boulevard de Reuilly (12e) d'un programme de logements sociaux (9 logements PLA-I et 6 logements PLUS) par la SIEMP

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 construction comportant 9 logements PLA-I et 6 logements PLUS et un local d'activités à réaliser par la SIEMP 26, boulevard de Reuilly (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 de construction comportant 9 logements PLA-I et 6 logements PLUS et un local d'activités à réaliser par la SIEMP 26, boulevard de Reuilly (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 HQE, le projet respectera 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 SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 936.593 euros.

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

Article 3 : 8 des logements réalisés (4 PLA-I et 4 PLUS) 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 SIEMP 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.

Article 5 : Du fait de la fusion, le bénéfice de la subvention octroyée à la SIEMP sera transféré à la SEML ELOGIE [nouvelle dénomination ELOGIE-SIEMP] à compter de l'approbation définitive de l'opération de fusion par les assemblées générales extraordinaires des deux sociétés.

2016 DLH 286-2° Réalisation de logements sociaux 26, boulevard de Reuilly (12e) – Prêts garantis par la Ville de Paris (2.396.425 euros) demandés par la SIEMP pour 9 logements PLA-I et 6 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 la SIEMP en vue du financement d'un programme de construction comportant 9 logements PLA-I et 6 logements PLUS réaliser 26, boulevard de Reuilly (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 1.078.977 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 SIEMP 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 comportant 9 logements PLA-I à réaliser 26, boulevard de Reuilly (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 1.078.977 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 587.300 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SIEMP 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 de construction comportant 9 logements PLA-I à réaliser 26, boulevard de Reuilly (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 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 587.300 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 : 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 459.548 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 SIEMP 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 comportant 6 logements PLUS à réaliser 26, boulevard de Reuilly (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 459.548 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 270.600 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SIEMP 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 de construction comportant 6 logements PLUS à réaliser 26, boulevard de Reuilly (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 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 270.600 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 5 : Au cas où la SIEMP, 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 avec 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 la SIEMP 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.

Article 9 : Suite au transfert, du fait de la fusion, des emprunts contractés par la SEML SIEMP à la SEML ELOGIE [nouvelle dénomination : ELOGIE-SIEMP], les garanties d'emprunts seront transférées et maintenues au profit de la SEML ELOGIE [nouvelle dénomination ELOGIE-SIEMP], à compter de l'approbation définitive de l'opération de fusion par les assemblées générales extraordinaires des deux sociétés.