



Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 179 - Réalisation 5 rue Sidi Brahim (12^e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) par ELOGIE-SIEMP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une préemption en 2018 par la Ville de Paris de l'ensemble immobilier du 5 rue Sidi Brahim (12^e) puis à la signature d'un bail emphytéotique, la société ELOGIE-SIEMP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration qui permettra de créer 20 logements sociaux comportant 6 PLA I, 8 PLUS et 6 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

Cet ensemble immobilier en R+5 avec combles se compose de vingt et un logements dont treize sont actuellement occupés.

Le bâtiment d'époque post-haussmannienne à façade en pierre et brique avec quelques modénatures, est en forme de L dont l'aile et la cour arrière jouxtent un espace libre du 211/213 avenue Daumesnil. Sur les côtés, l'immeuble possède deux courettes (dont une couverte en RdC) en limite des n°3 et n°7 de la rue.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 195 kWh/m²SHON_{RT}/an et être labellisé Rénovation 150. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification BEE Rénovation Paris (130 points minimum).

Le programme de travaux qui restera à affiner après attribution du marché de maîtrise d'œuvre, prévoit notamment :

- le remplacement des menuiseries extérieures par de nouvelles menuiseries en bois,

- le changement des portes palières,
- une amélioration de la ventilation,
- une révision de l'étanchéité de l'enveloppe notamment de la charpente,
- la mise aux normes des réseaux intérieurs de fluides (installations électriques et de gaz, vérification des réseaux d'alimentation d'eau et d'évacuation des eaux usées),
- la réalisation de travaux permettant l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et l'amélioration du contrôle d'accès à l'immeuble,
- la création d'un local vélo et de stockage des réceptacles à ordures ménagères,
- l'exécution de divers travaux de mise en sécurité incendie de l'immeuble par création de châssis de désenfumage et d'isolation coupe-feu.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

6 logements PLA I, d'une surface utile totale de 257,85 m², se décomposant en :

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 39 m²

2 T3 d'une surface moyenne d'environ 51 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,09 euros/m² utile en valeur janvier 2019.

8 logements PLUS, d'une surface utile totale de 360,45 m², se décomposant en :

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 38 m²

4 T3 d'une surface moyenne d'environ 52 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,84 euros/m² utile en valeur janvier 2019.

6 logements PLS, d'une surface utile totale de 304,6 m², se décomposant en :

5 T3 d'une surface moyenne d'environ 48 m²

1 T4 d'une surface d'environ 65 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 13,34 euros/m² utile en valeur janvier 2019.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 950 391 euros soit 4 280 euros/m² de surface utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements et opération
Charge foncière	625 305	875 597	739 928	2 240 830

Travaux	322 858	451 325	381 394	1 155 577
Honoraires/Divers	151 031	211 162	191 791	553 984
TOTAL	1 099 194	1 538 084	1 313 113	3 950 391

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements et opération
Prêt BdT (40 ans)	384 300	544 439	-	928 739
Prêt foncier BdT (60 ans)	375 808	525 345	-	901 153
Prêt PLS (40 ans)	-	-	458 081	458 081
Prêt PLS foncier (60 ans)	-	-	382 837	382 837
Prêt Employeurs sur le programme	50 000	100 000	50 000	200 000
Subvention principale Etat	119 864	66 037	-	185 901
Prime d'insertion	95 891	-	-	95 891
Subvention Ville de Paris	40 355	256 120	382 802	679 277
Fonds propres	32 976	46 143	39 393	118 512
TOTAL	1 099 194	1 538 084	1 313 113	3 950 391

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre 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 du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 6 logements (2 PLA I - 2 PLUS - 2 PLS) ;

Employeurs : 4 droits uniques de désignation portant sur l'immeuble (1 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) ;

Ville de Paris : 10 logements (3 PLA I - 4 PLUS - 3 PLS)

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à ELOGIE-SIEMP une subvention d'un montant maximum de 679 277 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par ELOGIE-SIEMP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2019 DLH 179 - 1 : Réalisation 5 rue Sidi Brahim (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) par ELOGIE-SIEMP - Subvention (679 277 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'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) à réaliser par ELOGIE-SIEMP au 5 rue Sidi Brahim (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 réalisation au 5 rue Sidi Brahim (12e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 20 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) par ELOGIE-SIEMP.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, ELOGIE-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 679 277 euros ; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 10 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec ELOGIE-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 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.

2019 DLH 179-2 : Réalisation 5 rue Sidi Brahim (12e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) par ELOGIE-SIEMP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville (1 829 892 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 PLAI-PLUS à contracter par ELOGIE-SIEMP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) à réaliser au 5 rue Sidi Brahim;

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 PLAI, à souscrire par ELOGIE-SIEMP, destiné à financer la création de 6 logements PLAI situés 5 rue Sidi Brahim, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	PLAI
Montant :	384 300 euros
Durée totale :	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	2 ans
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 -0.2% 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%

Cette garantie PLAI 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 PLAI foncier à souscrire par ELOGIE-SIEMP, destiné à financer la création de 6 logements PLAI situés 5 rue Sidi Brahim, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	PLAI Foncier
Montant :	375 808 euros
Durée totale :	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	2 ans
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 +0,54% 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%

Cette garantie PLAI 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 PLUS, à souscrire par ELOGIE-SIEMP, destiné à financer la création de 8 logements PLUS situés 5 rue Sidi Brahim, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt	PLUS
Montant :	544 439 euros
Durée totale :	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	2 ans
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 +0.6% 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%

Cette garantie PLUS 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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS foncier à souscrire par ELOGIE-SIEMP, destiné à financer la création de 8 logements PLUS situés 5 rue Sidi Brahim, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	PLUS Foncier
Montant :	525 345 euros
Durée totale :	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	2 ans
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 +0,54% 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%

Cette garantie PLUS 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 5 : Au cas où ELOGIE-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.

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci. Elle porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Banque des Territoires, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que, dans le cas d'un préfinancement, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Article 6 : 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 7 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec ELOGIE-SIEMP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

2019 DLH 179-3 - Réalisation 5 rue Sidi Brahim d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) par ELOGIE-SIEMP - Garantie des prêts PLS par la Ville (840 918 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 ELOGIE-SIEMP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) à réaliser au 5 rue Sidi Brahim (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 PLS, à souscrire par ELOGIE-SIEMP, destiné à financer la création de 6 logements PLS situés 5 rue Sidi Brahim, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	PLS
Montant :	458 081 euros
Durée totale :	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	2 ans
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 +1.11% 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%

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 ELOGIE-SIEMP, destiné à financer la création de 6 logements PLS situés 5 rue Sidi Brahim, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	PLS Foncier
Montant :	382 837 euros
Durée totale :	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	2 ans
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 +0,54% 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%

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 3 : Au cas où ELOGIE-SIEMP, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- o des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- o des intérêts moratoires encourus ;
- o 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.

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci. Elle porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que, dans le cas d'un préfinancement, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

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 la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec ELOGIE-SIEMP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.