



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 219** - Réalisation, 55 rue du Théâtre (15e) d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement social (PLA I) 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 55 rue du Théâtre (15e) puis à la signature d'un bail emphytéotique, la société ELOGIE-SIEMP s'est proposée de réaliser un programme d'acquisition-amélioration lui permettant de créer 17 logements sociaux comportant 9 PLA I, 5 PLUS et 3 PLS.

La participation de la Ville de Paris au financement de cette opération a été approuvée aux termes de la délibération 2019 DLH 366 du Conseil de Paris en date des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019.

Par suite de la libération d'un local commercial et de l'obtention des autorisations administratives réglementaires de changement d'usage, le volume libéré permettra la création d'un logement supplémentaire dans l'immeuble (PLAI Adapté).

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 en R+5+combles élevé sur un niveau de sous-sol avec caves, situé 55 rue du Théâtre (15<sup>e</sup>), a été construit vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. L'immeuble de belle facture architecturale est en pierre de taille avec des modénatures en façade, fronton au-dessus du portail d'entrée, grand balcon à consoles au 2<sup>ème</sup> étage, corniches et bandeaux. Pour mémoire, le projet soumis à votre approbation et financé en 2019 s'attachera à préserver le caractère patrimonial de la façade (fenêtres cintrées, garde-corps, remplacement à l'identique des menuiseries extérieures par des menuiseries en bois) et à conserver les éléments remarquables dans les logements (poêles, parquets, moulures, ...).

Le logement objet de la présente délibération, sera réalisé suite à la libération d'un local commercial.

##### 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, et en conformité avec les dispositions et objectifs de la délibération 2019 DLH 366, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 195 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>SHON<sub>RT</sub>/an, être labellisé Rénovation 150 et obtenir une certification BEE Rénovation Paris (180 points minimum).

### 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera 1 logement PLAI adapté de type T2 d'une surface utile totale de 36 m<sup>2</sup> dont Le loyer mensuel moyen sera calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 107 924 euros (soit 2 998 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

<b>DEPENSES (en euros)</b>	<b>PLA-I</b>	<b>TOTAL Opération</b>
Charge foncière	-	-
Travaux	92 527	<b>92 527</b>
Honoraires/Divers	15 397	<b>15 397</b>
<b>TOTAL</b>	<b>107 924</b>	<b>107 924</b>

2°) Le financement

<b>RECETTES (en euros)</b>	<b>PLA-I</b>	<b>TOTAL Opération</b>
Prêt CDC (40 ans)	15 210	15 210
Prêt foncier CDC (50 ans)	14 586	14 586
Subvention Etat	56 880	56 880
Subvention Etat PLAI adapté	18 630	18 630
Fonds propres	2 618	2 618
<b>TOTAL</b>	<b>107 924</b>	<b>107 924</b>

3°) Droit de réservation

Le droit de réservation de se logement reviendra à la préfecture.

Je vous propose en conséquence d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par ELOGIE-SIEMP pour le financement de ce logement.

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

La Maire de Paris



**2022 DLH 219 - 1** : Réalisation, 55 rue du Théâtre (15e) d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement social (PLAI) par ELOGIE-SIEMP - approbation

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Par délibération 2019 DLH 366 du Conseil de Paris en date des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019 la Ville de Paris a approuvé la réalisation d'un programme d'acquisition-amélioration de 17 logements sociaux (9 PLAI – 5 PLUS – 3 PLS) à réaliser au 55 rue du Théâtre (15<sup>e</sup>) ;

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 d'un logement social (PLAI) supplémentaire à réaliser par ELOGIE-SIEMP au 55 rue du Théâtre (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e 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 55 rue du Théâtre (15e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 1 logement social (PLAI) supplémentaire par ELOGIE-SIEMP.

Article 2 : 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 environnementale et les exigences de certification de l'opération.

**2022 DLH 219 - 2** : Réalisation, 55 rue du Théâtre (15e) d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement social (PLA I) par ELOGIE-SIEMP - Garantie des prêts PLAI par la Ville de Paris (29 796 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Par délibération 2019 DLH 366 du Conseil de Paris en date des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019 la Ville de Paris a approuvé la réalisation d'un programme d'acquisition-amélioration de 17 logements sociaux (9 PLAI – 5 PLUS – 3 PLS) à réaliser au 55 rue du Théâtre (15<sup>e</sup>) ;

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 à contracter par ELOGIE-SIEMP en vue du financement d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement social (PLAI) supplémentaire à réaliser au 55 rue du Théâtre (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e 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 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création d'un logement PLAI situé 55 rue du Théâtre (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLAI
Montant :	15 210 euros
Durée totale :	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	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 0,20% <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 PLAI travaux 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 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création d'un logement PLAI situé 55 rue du Théâtre (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLAI foncier
Montant :	14 586 euros

Durée totale :	52 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	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 0,20%  <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 PLAI 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 : 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 son 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 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'emprunt concernés par les garanties visées 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.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.