Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 282 – Réalisation dans divers arrondissements d'un programme de réhabilitation de logements ex-Loi 1948 permettant la création de 18 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 4 PLS) par ELOGIE-SIEMP – Subvention (357 096 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société ELOGIE-SIEMP est titulaire d'un bail emphytéotique en date du 27 juillet 2006 qui porte sur près de 6 300 logements parisiens construits durant les années 1930.

L'emphytéote poursuit sur ce patrimoine sa politique de conventionnement progressif de ces logements selon trois modalités : la réhabilitation de bâtiments entiers, le regroupement de chambres et lors de leur libération, à la réhabilitation d'anciens logements régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948.

Cette dernière modalité concerne pour l'essentiel des logements récemment libérés, dont les baux d'habitation étaient régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948, et dont la vétusté et l'absence de confort selon les normes actuelles conduisent à la nécessité d'une rénovation complète de ceux-ci.

Le présent projet de délibération a pour objet de soumettre à votre approbation les conditions de la réhabilitation de ces logements en vue de créer 18 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 4 PLS) dans les arrondissements Paris Centre, 5e, 13e et 17e selon la programmation suivante :

Adresse	Ardt	Financement	Typologie	Surface
13 rue de la Cossonnerie / 8 rue Pierre Lescot	Paris Centre	1 PLA-I	T2	55 m²
15 rue des Innocents / 10 rue de la Ferronnerie	Paris Centre	1 PLA-I	T2	60 m²
2-6 rue du Haut-Pavé / 4-6 rue de la Bûcherie	75005	1 PLA-I	T1	34 m²
7 rue du Dessous des Berges	75013	1 PLUS	T2	43 m²
12 rue Gouthière	75013	1 PLA-I	T2	41 m²
12 rue Gouthière	75013	2 PLUS	T1 et T3	80 m²
12 rue Gouthière	75013	2 PLS	2 T2	76 m²
63 boulevard Kellermann	75013	1 PLUS	T2	43 m²
63 boulevard Kellermann	75013	2 PLS	T2 et T3	96 m²
135 rue Léon Maurice Nordmann	75013	2 PLUS	2 T2	75 m²
73 boulevard Kellermann	75013	1 PLUS	T2	42 m²
65 boulevard Kellermann	75013	1 PLUS	T1	26 m²
9 rue Emile Level	75017	1 PLA-I	T2	32 m²
228 rue de Courcelles	75017	1 PLA-I	T2	64 m²
TOTAL				**767 m²**

I. PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description des travaux

Les travaux consisteront en une rénovation complète de ces anciens logements avec notamment la redistribution des logements, la réfection complète des revêtements de sols et des parois verticales, la création de pièces d'eau et de cabinets d'aisances intérieurs et la modernisation des menuiseries intérieures et extérieures.

Des modifications et réfection complète des réseaux de fluides (électricité, chauffage, évacuation d'eaux usées et alimentation d'eau) seront également mises en œuvre ainsi que la création de dispositifs de renouvellement d'air et de ventilation des logements.

2°) Démarche développement durable du projet

Le projet de rénovation de ces logements s'inscrit dans une démarche tout à la fois soucieuse du confort et de la santé des habitants et visant à améliorer les caractéristiques thermiques des logements tout en baissant les charges des locataires. Les logements seront ainsi pourvus d'équipements économes en eau (robinetterie à double détente, chasse d'eau économique) et de dispositifs de comptage individualisés.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 6 logements PLA I, d'une surface utile totale d'environ 286 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 34 m² ;
- 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

- 8 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 309 m², se décomposant en :
  - 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 26,5 m² ;
  - 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 41 m² ;
  - 1 T3 d'une surface d'environ 53 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

- 4 logements PLS, d'une surface utile totale de 172 m², se décomposant en :
  - 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 38 m² ;
  - 1 T3 d'une surface d'environ 57 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 1 775 488 euros pour les seuls logements (soit 2 314 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	**PLA-I**	**PLUS**	**PLS**	**TOTAL Opération**
Charge foncière	-	-	-	-
Travaux	580 152	625 404	348 403	**1 553 959**
Honoraires/Divers	79 609	92 406	49 514	**221 529**
TOTAL	659 761	717 810	397 917	**1 775 488**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	**PLA-I**	**PLUS**	**PLS**	**TOTAL Opération**
Prêt CDC (40 ans)	437 915	432 560	347 917	**1 218 392**
Subvention Ministères	50 000	100 000	50 000	**200 000**
Subvention Ville de Paris	171 846	185 250	-	**357 096**
TOTAL	**659 761**	**717 810**	**397 917**	**1 775 488**

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 : 5 logements (2 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) ;
- Ministères : 4 logements (1 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 9 logements (3 PLA I - 4 PLUS - 2 PLS).

Je vous propose en conséquence :

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la société ELOGIE-SIEMP une subvention d'un montant maximum de 357 096 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

2022 DLH 282 - 1 : Réalisation dans divers arrondissements d'un programme de réhabilitation de logements ex-Loi 1948 permettant la création de 18 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 4 PLS) par ELOGIE-SIEMP – Subvention (357 096 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 de réhabilitation de logements anciennement régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 permettant la création de 18 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 4 PLS) à réaliser par ELOGIE-SIEMP dans les arrondissements Paris Centre, 5e, 13e et 17e ;

Vu l'avis du Conseil de l'arrondissement Paris Centre en date du

Vu l'avis du Conseil du 5e arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 13e arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 17e 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 dans divers arrondissements (Paris Centre, 5e, 13e et 17e) du programme de réhabilitation de logements anciennement régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 permettant la création de 18 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 4 PLS) par ELOGIE-SIEMP et répartis de façon suivante :

Adresse	**Arrt**	**Financement**	**Typologie**	**Surface**
13 rue de la Cossonnerie / 8 rue Pierre Lescot	Paris Centre	1 PLA-I	T2	55 m²
15 rue des Innocents : 10 rue de la Ferronnerie	Paris Centre	1 PLA-I	T2	60 m²
2-6 rue du Haut-Pavé / 4-6 rue de la Bûcherie	75005	1 PLA-I	T1	34 m²
7, rue du Dessous des Berges	75013	1 PLUS	T2	43 m²
12 rue Gouthière	75013	1 PLA-I	T2	41 m²
12 rue Gouthière	75013	2 PLUS	T1 et T3	80 m²
12 rue Gouthière	75013	2 PLS	2 T2	76 m²
63 boulevard Kellermann	75013	1 PLUS	T2	43 m²
63 boulevard Kellermann	75013	2 PLS	T2 et T3	96 m²
135, rue Léon Maurice Nordmann	75013	2 PLUS	2 T2	75 m²
73 boulevard Kellermann	75013	1 PLUS	T2	42 m²
65, boulevard Kellermann	75013	1 PLUS	T1	26 m²
9 rue Emile Level	75017	1 PLA-I	T2	32 m²
228 rue de Courcelles	75017	1 PLA-I	T2	64 m²
TOTAL				**767 m²**

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 357 096 euros répartie de la manière suivante :

Adresse	Arrdt	Subvention PLA-I	Subvention PLUS	TOTAL général
9 rue Emile Level	75017	19 200 €	-	**19 200 €**
12 rue Gouthière	75013	24 600 €	48 000 €	**72 600 €**
13 rue de la Cossonnerie / 8 rue Pierre Lescot	Paris Centre	33 000 €	-	**33 000 €**
135 rue Léon Maurice Nordmann	75013	-	44 850 €	**44 850 €**
15 rue des Innocents / 10 rue de la Ferronnerie	Paris Centre	36 000 €	-	**36 000 €**
2 à 6 rue du Haut Pavé / 4-6 rue de la Bûcherie	75005	20 400 €	-	**20 400 €**
228 rue de Courcelles	75017	38 646 €	-	**38 646 €**
63 bd Kellermann	75013	-	25 800 €	**25 800 €**
65 bd Kellermann	75013	-	15 600 €	**15 600 €**
7 rue des Dessous des Berges	75013	-	25 800 €	**25 800 €**
73 bd Kellermann	75013	-	25 200 €	**25 200 €**
TOTAL		**171 846 €**	**185 250 €**	**357 096 €**

Cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 3 : 9 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 55 ans selon la répartition suivante :

Adresse	Arrdt	Nombre lgts	Financement
2 à 6 rue du Haut Pavé / 4-6 rue de la Bûcherie	75005	1	PLA-I
12 rue Gouthière	75013	1	PLA-I
12 rue Gouthière	75013	2	PLUS
135, rue Léon Maurice Nordmann	75013	1	PLUS
63 bd Kellermann	75013	2	PLS
7 rue des Dessous des Berges	75013	1	PLUS
9 rue Emile Level	75017	1	PLA-I

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

2021 DLH 438 - 2 : Réalisation dans divers arrondissements d'un programme de réhabilitation de logements ex-Loi 1948 permettant la création de 18 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 4 PLS) par ELOGIE-SIEMP – Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville (870 475 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 de réhabilitation de logements anciennement régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 permettant la création de 18 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 4 PLS) à réaliser par ELOGIE-SIEMP dans les arrondissements Paris Centre, 5e, 13e et 17e ;

Vu l'avis du Conseil de l'arrondissement Paris Centre en date du

Vu l'avis du Conseil du 5e arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 13e arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 17e 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 de 6 logements PLAI situés dans Paris Centre, ainsi que les 5e, 13e et 17e arrondissements, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLAI 437 915 euros
Durée totale : Dont durée de la phase de préfinancement :	27 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 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 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 pour les adresses suivantes :

Libellé groupe	Adresse	Arrdt	Financement	Montant à financer
5010	9 rue Emile Level	75017	PLA-I	55 931 €
1011	13 rue de la Cossonnerie / 8 rue Pierre Lescot	Paris Centre	PLA-I	93 041 €
3003	12 rue Gouthière	75013	PLA-I	70 453 €
1077	15 rue des Innocents / 10 rue de la Ferronnerie	Paris Centre	PLA-I	51 108 €
8027	228 rue de Courcelles	75017	PLA-I	108 223 €
1103	2 à 6 rue du Haut Pavé / 4-6 rue de la Bûcherie	75005	PLA-I	59 158 €
Montant total du prêt				**437 915 €**

Article 2 : 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 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 8 logement PLUS situés dans le 13e arrondissement, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLUS 432 560 euros
Durée totale : Dont durée de la phase de préfinancement :	27 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 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 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 pour les adresses suivantes :

Libellé groupe	Adresse	Arrdt	Financement	Montant à financer
3003	12 rue Gouthière	75013	PLUS	137 678 €
3003	63 bd Kellermann	75013	PLUS	23 679€
1123	135 rue Léon Maurice Nordmann	75013	PLUS	79 207 €
3004	73 bd Kellermann	75013	PLUS	72 066 €
3001	7 rue du Dessous des Berges	75013	PLUS	73 679 €
3003	65 bd Kellermann	75013	PLUS	46 251 €
Montant total du prêt				**432 560 €**

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 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 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.

2022 DLH 282 - 3 : Réalisation dans divers arrondissements d'un programme de réhabilitation de logements ex-Loi 1948 permettant la création de 18 logements sociaux (6 PLA I - 8 PLUS - 4 PLS) par ELOGIE-SIEMP – Garantie des prêts PLS par la Ville (347 917 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 de réhabilitation de logements anciennement régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 permettant la création de 18 logements sociaux (6 PLAI - 8 PLUS - 4 PLS) à réaliser par ELOGIE-SIEMP dans les arrondissements Paris Centre, 5e, 13e et 17e ;

Vu l'avis du Conseil du 13e 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 auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de 4 logements PLS situés dans le 13e arrondissement, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLS 347 917 euros
Durée totale : Dont durée de la phase de préfinancement :	27 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% *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 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 pour les adresses suivantes :

Libellé groupe	**Adresse**	**Arrt**	**Financement**	**Montant à financer**
3003	63 bd Kellermann	75013	PLS	221 094 €
3003	12 rue Gouthière	75013	PLS	126 824 €

Montant total du prêt	**347 917€**

Article 2 : 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 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 : 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 à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec ELOGIE-SIEMP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels