Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 240 - Réalisation, 169 quai de Valmy (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration et de création de 14 logements sociaux (9 PLA I - 5 PLUS) par ELOGIE-SIEMP – Subvention (1 310 623 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite de la signature d'un bail emphytéotique établi le 24 mars 2021 pour une durée de 65 ans avec la Ville de Paris, ELOGIE-SIEMP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration et de création de 14 logement sociaux au 169 quai de Valmy / 2 rue Alexandre Parodi (10e). Celui-ci comportera 9 PLA I (dont un PLAI adapté) et 5 PLUS.

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 de type industriel édifié sur la parcelle a été construit dans les années 1890. Il est composé de 2 bâtiments reliés entre eux et situés à l'angle du quai de Valmy et de la rue Alexandre Parodi dans le 10ème arrondissement. Le bâtiment côté quai de Valmy est en R+2 sur terre-plein, tandis que celui sur la rue Alexandre Parodi est en R+1+combles sur un niveau de sous-sol.

Le programme envisagé prévoit une architecture sobre, avec la restauration des façades sur rue en préservant les éléments patrimoniaux, notamment ceux qui rappellent son passé industriel. Le projet prévoit, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), la création de deux étages dans le respect des gabarits et de l'écriture architecturale de l'existant.

2°) Démarche développement durable du projet

Pour la partie acquisition-amélioration :

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 80 kWh_{ep}/m^2SHON_{RT}/an ou un gain énergétique de 60%, être labellisé BBCA Rénovation et obtenir une certification BEE Rénovation Paris (180 points minimum).

Pour les étages créés :

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, cette partie du projet devra être labellisé Effinergie 2022 et obtenir une certification BEE Paris.

Le programme de travaux prévoit notamment :

-La mise en œuvre d'un dispositif de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire par installation d'une pompe à chaleur air / eau ;

-L'utilisation de matériaux biosourcés / bas carbone comme le bois pour la structure des étages créés et les menuiseries sur rue ou encore le type d'isolant intérieur qui sera installé.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

9 logements PLA I, d'une surface utile totale de 347,8 m², se décomposant en :

5 T1 d'une surface moyenne d'environ 31 m² ;

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 43 m² ;

1 T3 d'une surface d'environ 64 m².

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

5 logements PLUS, d'une surface utile totale de 267,8 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface d'environ 30 m² ;

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 47 m² ;

1 T3 d'une surface d'environ 64 m² ;

1 T4 d'une surface d'environ 80 m².

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

1 local d'activités, d'une surface utile d'environ 130 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 27 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 5 324 173 euros dont 4 188 268 euros pour la partie logements (soit 6 804 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	543 411	419 538	**962 949**	209 214	1 172 163
Travaux	1 442 025	1 110 392	**2 552 417**	263 929	2 816 346

Honoraires/Divers	380 151	292 751	**672 902**	662 762	1 335 664
TOTAL	2 365 587	1 822 681	**4 188 268**	**1 135 905**	**5 324 173**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	**PLA-I**	**PLUS**	**TOTAL Logements Sociaux**	**Locaux d'activités**	**TOTAL Opération**
Prêt CDC (40 ans)	342 082	118 138	**460 220**	-	460 220
Prêt foncier CDC (50 ans)	503 144	387 412	**890 557**	-	890 557
Subvention Ministères	-	240 000	**240 000**	-	240 000
Subvention Etat	540 000	100 000	**640 000**	-	640 000
Subvention Etat PLAI adapté	18 630	-	**18 630**	-	18 630
Subvention Ville de Paris	607 448	703 175	**1 310 623**	-	1 310 623
Fonds propres	354 283	273 955	**628 238**	-	628 238
Prêt bancaire commerces	-	-	-	1 135 905	1 135 905
TOTAL	2 365 587	1 822 681	**4 188 268**	**1 135 905**	**5 324 173**

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 : 4 logements PLA I ;

Ville de Paris : 7 logements (5 PLA I - 2 PLUS) ;

Ministères : 3 logements PLUS.

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 1 310 623 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 240 - 1 : Réalisation, 169 quai de Valmy (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration et de création de 14 logements sociaux (9 PLA I - 5 PLUS) par ELOGIE-SIEMP - Subvention (1 310 623 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 14 logements sociaux (9 PLA I - 5 PLUS) à réaliser par ELOGIE-SIEMP au 169 quai de Valmy (10e) ;

Vu l'avis du Conseil du 10e 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 169 quai de Valmy (10e) du programme d'acquisition-amélioration et de création comportant 14 logements sociaux (9 PLA I - 5 PLUS) 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 1 310 623 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

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 environnementale et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 7 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 55 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 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.

2022 DLH 240 - 2 : Réalisation, 169 quai de Valmy (10e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 14 logements sociaux (9 PLA I - 5 PLUS) par ELOGIE-SIEMP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (1 350 777 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 et de création de 14 logements sociaux (9 PLA I - 5 PLUS) à réaliser au 169 quai de Valmy (10e) ;

Vu l'avis du Conseil du 10e 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 9 logements PLAI situés 169 quai de Valmy (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLAI 342 082 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 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.

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 de 9 logements PLAI situés 169 quai de Valmy (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLAI foncier 503 144 euros
Durée totale : Dont durée de la phase de préfinancement :	52 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 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 PLUS, à souscrire par ELOGIE-SIEMP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 169 quai de Valmy (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLUS 118 138 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 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.

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 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 5 logements PLUS situés 169 quai de Valmy (10e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLUS foncier 387 412 euros
Durée totale : Dont durée de la phase de préfinancement :	52 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 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 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 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 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 les garanties visées 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.

Article 8 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.