



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 290 - Réalisation, 6 rue d'Aboukir (Paris Centre) d'un programme d'acquisition-amélioration de 40 logements sociaux (24 PLA I - 16 PLUS) par ELOGIE-SIEMP – Subvention (6 857 973 euros).

PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'Appel à Projets Urbain Innovants « Réinventer Paris 3 : transformer les bureaux vacants en logements », ELOGIE-SIEMP a été désigné lauréat pour transformer un immeuble de bureaux situé 6 rue d'Aboukir (Paris Centre), appartenant à ENEDIS et édifié au début du 20^e siècle par La Compagnie Parisienne d'Electricité.

Dans ce cadre, le projet de délibération, 2022 DLH 402 soumis à votre approbation lors de cette même séance prévoit la signature d'un bail emphytéotique avec ELOGIE-SIEMP lui permettant de réaliser un programme d'acquisition-amélioration qui comportera 24 PLA I (dont 2 PLAI Adaptés) et 16 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

Le projet envisagé prévoit de transformer cet ensemble immobilier d'anciens bureaux ayant abrité les locaux de la Compagnie Parisienne d'Electricité devenue EDF puis ENEDIS, en 40 logements sociaux.

Construit sur toute la parcelle en R+3, l'immeuble, relativement compact, bénéficie d'une cour centrale surélevée par rapport au niveau de la rue et comprend trois petites courettes. Il dispose de toitures terrasses et de trois niveaux de sous-sol où se localisaient un centre de répartition électrique et des installations et équipements de distribution électriques exploités devant être toutes démantelées. Une fois ce démantèlement réalisé, une partie des toitures libérées seront végétalisées avec le développement de projet type agriculture urbaine ou jardin partagé, une autre accueillera un centre d'accueil de jour géré par Emmaüs, toujours dans un souci de préservation du patrimoine et d'insertion urbaine et paysagère.

Le programme de transformation envisagé nécessite des travaux de réhabilitation lourde, devant tenir compte du caractère patrimonial de l'édifice de type industriel ainsi que du quartier alentour et des enjeux environnementaux ambitieux portés collectivement par la Ville et le bailleur.

La structure de l'immeuble devra également être préservée et les transformations sur les façades des courettes visant à améliorer les apports lumineux, devront être mesurées, dans un souci de limitation de l'impact carbone.

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 énergétique maximale de 80 kWh/m²SHON_{RT}/an, être labellisé Effinergie Basse Consommation et obtenir une certification BEE Rénovation Paris (180 points minimum).

Le programme de travaux de réhabilitation lourde prévoit notamment :

- Les travaux de curage, désamiantage, déplombage ou mise en inaccessibilité au plomb en lien avec le changement d'affectation du bâtiment ;
- Le ravalement des façades sur rue, sur cour, courettes, murs d'héberge et pignons avec mise en œuvre d'une isolation thermique intérieure et/ou extérieure selon les contraintes patrimoniales et techniques ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures avec installation de dispositifs d'occultation ;
- La réfection complète des couvertures ;
- La rénovation des installations techniques de l'immeuble incluant l'amélioration des dispositions de sécurité incendie et la modernisation ou création des divers réseaux de fluides ;
- La création des installations de chauffage et d'un système de ventilation adapté;
- La mise en place d'ENR.

Le projet prévoit également la réalisation d'action en faveur de l'économie circulaire, notamment un diagnostic réemploi permettant d'identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

24 logements PLA-I (dont 2 PLA-I adapté) d'une surface utile totale d'environ 1 591 m², se décomposant en :

5 T1 d'une surface moyenne d'environ 39 m² ;

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 38 m² ;

4 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m² ;

6 T4 d'une surface moyenne d'environ 73 m² ;

6 T5 d'une surface moyenne d'environ 97 m².

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

16 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 874 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface d'environ 41 m² ;

5 T2 d'une surface moyenne d'environ 37 m² ;

- 8 T3 d'une surface moyenne d'environ 62 m² ;

- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 73 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 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 455 m² ;

Un centre d'accueil de jour d'environ 340 m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 19 032 544 euros dont 14 592 786 pour la partie logements (soit 5 919 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux commerciau x	Centre d'Accueil de Jour	TOTAL Opération
Charge foncière	1 648 257	908 710	2 556 967	498 675	372 802	3 428 444
Travaux	6 393 785	3 511 077	9 904 862	1 177 936	1 798 957	12 881 755
Honoraires/Divers	1 375 539	755 418	2 130 957	239 719	351 669	2 722 345
TOTAL	9 417 581	5 175 205	14 592 786	1 916 330	2 523 428	19 032 544

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux commerciau x	Centre d'Accueil de Jour	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	619 526	154 631	774 157	-	-	774 157
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 472 623	841 855	2 314 478	-	-	2 314 478
Subvention Ministères	170 000	490 000	660 000	-	-	660 000
Subvention principale État	1 440 000	320 000	1 760 000	-	-	1 760 000
Subvention État PLAI adaptés	37 260	-	37 260	-	-	37 260
Subvention Ville de Paris	4 267 534	2 590 439	6 857 973	-	-	6 857 973
Fonds propres	1 410 638	778 280	2 188 918	-	-	2 188 918
Prêt bancaire commerces	-	-	-	1 916 330	2 523 428	4 439 758
TOTAL	9 417 581	5 175 205	14 592 786	1 916 330	2 523 428	19 032 544

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 cofinanceurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 12 logements (8 PLA I - 4 PLUS) ;

Ville de Paris : 20 logements (14 PLA I - 6 PLUS) ;

Autres : 8 logements (2 PLA I - 6 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 6 857 973 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 290 - 1 : Réalisation, 6 rue d'Aboukir (Paris Centre) d'un programme d'acquisition-amélioration de 40 logements sociaux (24 PLA I - 16 PLUS) par ELOGIE-SIEMP - Subvention (6 857 973 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 40 logements sociaux (24 PLA I - 16 PLUS) à réaliser par ELOGIE-SIEMP au 6 rue d'Aboukir (Paris Centre) ;

Vu l'avis du Conseil de l'arrondissement Paris Centre 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 6 rue d'Aboukir (Paris Centre) du programme d'acquisition-amélioration comportant 40 logements sociaux (24 PLA I - 16 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 6 857 973 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 : 20 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 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 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.

2022 DLH 290 - 2 : Réalisation, 6 rue d'Aboukir (Paris Centre) d'un programme d'acquisition-amélioration de 40 logements sociaux (24 PLA I - 16 PLUS) par ELOGIE-SIEMP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (3 088 635 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 40 logements sociaux (24 PLA I - 16 PLUS) à réaliser au 6 rue d'Aboukir (Paris Centre) ;

Vu l'avis du Conseil de l'arrondissement Paris Centre 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 24 logements PLAI (dont 2 PLAI adaptés) situés 6 rue d'Aboukir (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLAI
Montant :	619 526 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 de 24 logements PLAI (dont 2 PLAI adaptés) situés 6 rue d'Aboukir (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLAI foncier
Montant :	1 472 623 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 : 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 16 logements PLUS situés 6 rue d'Aboukir (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLUS
Montant :	154 631 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 0,60% <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 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 16 logements PLUS situés 6 rue d'Aboukir (Paris Centre), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLUS foncier
Montant :	841 855 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 0,60% <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 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 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 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.