



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 385 : Location par bail emphytéotique à ELOGIE-SIEMP de l'immeuble situé 131 à 135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les opérations de conventionnement consistent à transformer des logements existants du parc libre des bailleurs sociaux en véritables logements sociaux. Cette démarche poursuit plusieurs objectifs. D'abord, le conventionnement permet d'inscrire dans la durée un parc de logements à vocation réellement sociale. Ensuite, il permet d'assurer une meilleure protection pour l'ensemble des locataires en place. Enfin, il se traduit par des loyers ajustés à la baisse pour une majorité des occupants actuels, lorsque les ménages disposent de ressources inférieures aux plafonds réglementaires. Pour les autres, les niveaux de loyers actuels sont maintenus.

L'opération de conventionnement s'accompagne de la passation de nouveaux baux emphytéotiques, sur des bases révisées. Il est à signaler que les termes du conventionnement sont calculés de manière à permettre de réaliser, dans la durée du bail, des programmes de travaux de rénovation énergétique du bâti, améliorant ainsi le confort et la qualité de vie des locataires, dans des conditions économiques soutenables pour les bailleurs.

Il vous est proposé de poursuivre la démarche de conventionnement engagée dès 2008 par le conventionnement de l'immeuble situé 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann (13e), qui comporte 210 dont 8 logements déjà conventionnés.

Le conventionnement de ces logements nécessite au préalable de modifier les conditions locatives du bail emphytéotique en date du 27 juillet 2006 .

I. Modification des conditions locatives du bail emphytéotique du 27 juillet 2006

Par délibération en date du 10 et 11 juillet 2006, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion au profit de la SGIM, devenue la société ELOGIE-SIEMP d'un bail

emphytéotique portant location, jusqu'au 31 décembre 2030, de plusieurs ensembles immobiliers notamment l'immeuble situé au 131-133 et 135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13e) cadastré EJ n° 5.

Ce bail, qui portait à l'origine sur 37 ensembles immobiliers parisiens, a fait l'objet, entre 2012 et 2021, de nombreux avenants, principalement dans le cadre d'opérations de conventionnement de ce patrimoine, qui ont eu pour effet de réduire son assiette de manière importante.

À l'issue de ces avenants, les clauses et conditions du bail général du 27 juillet 2006 sont restées inchangées à l'exception du loyer minimum, ajusté à 1 011 950 euros en valeur actualisée à partir du 1er janvier 2022, pour tenir compte de son nouveau périmètre.

L'immeuble du 131-133 et 135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13e), représentait en dernier lieu pour la Ville une recette annuelle de 1 501 514 €.

Il a été convenu avec Elogie-Siemp de résilier ce bail partiellement et par anticipation et de conclure, concomitamment, un nouveau bail emphytéotique.

L'ensemble immobilier 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann est constitué par deux groupes (« Glacière » et « Broca »). Seul, le groupe « Glacière » fait l'objet du conventionnement. Il a donc été procédé à une division de cette parcelle en deux macro-lots comprenant les bâtiments et les parties communes qui sont rattachés à chaque groupe.

Les clauses et conditions du bail général du 27 juillet 2006 restent inchangées à l'exception du loyer minimum qui sera réduit, à compter du 1^{er} janvier 2023, à 728 143 €.

Afin de permettre à la Ville de Paris d'acquérir la propriété des constructions édifiées en cours de bail par ELOGIE-SIEMP, la Ville de Paris devra verser à ELOGIE-SIEMP la somme de 1 315 989 euros. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable desdites constructions, déduction faite de la valeur nette comptable des subventions versées par la Ville de Paris à ELOGIE-SIEMP au titre de l'opération. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2023.

La nouvelle location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- Le bail prendra effet à compter de sa date de signature. Sa durée sera de 65 ans ;

- Le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;

- l'assiette du bail emphytéotique portera sur le macro-lot « Glacière » dépendant de l'ensemble immobilier ayant pour assiette foncière la parcelle EJ n° 5 ;

- le preneur à bail renoncera à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourront résulter de la nature du sol et du sous-sol ;

- le preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur les propriétés tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural et de la pêche maritime ;

- à l'expiration du bail, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail devra assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code Civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;

- le preneur à bail sera autorisé à consentir et à renouveler des locations, y compris celles relevant des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme du bail emphytéotique, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;

- le preneur à bail aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le preneur à bail aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris.

- le loyer capitalisé sera fixé à 8 363 790 € d'euros et sera payable :

- à hauteur de 10.000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature de l'acte, par les comptabilités des notaires du bailleur et du preneur ;

- pour le reliquat trois mois après la décision d'agrément prévue par les articles R 331-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et au plus tard deux ans après la date de signature du bail.

- en fin de location, l'immeuble réalisé devra être rendu à la Ville de Paris en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;

- dans l'hypothèse où la Ville de Paris sera amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence sera donné à ELOGIE-SIEMP ;

- ELOGIE-SIEMP devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever les propriétés ;

- tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail;

Le service local des Domaines a rendu un avis favorable sur la redevance capitalisée et la valeur des droits du preneur le 10 octobre 2022.

II. Opération de conventionnement

➤ Présentation du programme

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe.

Le programme comportera :

- 81 logements PLUS, d'une surface utile totale de 3 056 m² dont le loyer mensuel moyen sera calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m² utile en valeur janvier 2022 ;
- 121 logements PLS, d'une surface utile totale de 4 584 m² dont le loyer mensuel moyen sera calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m² utile en valeur janvier 2022 ;
- 3 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 156 m² dont le bail en cours se poursuivrait sur la base mensuelle de 12,66 euros/m².

➤ Financement des programmes

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 8 531 065 euros dont 8 360 356 euros pour la partie logements, soit 1 094 €/m² de surface utile des logements.

Il se décompose ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	3 278 571	4 917 857	8 196 428	167 362	8 363 790
Travaux	-	-	-	-	-
Honoraires/Divers s	65 571	98 357	163 928	3 347	167 275
TOTAL	3 344 142	5 016 214	8 360 356	170 709	8 531 065

2°) Le financement

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 323 416	300 972	1 624 388		1 624 388
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 504 864	2 257 296	3 762 160		3 762 160
Prêt PLS complémentaire		1 684 153	1 684 153		1 684 153
Fonds propres	515 862	773 793	1 289 655	26 333	1 315 988
Prêt bancaire commerces			-	144 376	144 376
TOTAL	3 344 142	5 016 214	8 360 356	170 709	8 531 065

➤ 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 : 61 logements ;

Ville de Paris : 131 logements ;

Autres : 10 logements.

Je vous propose, en conséquence :

- D'approuver la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique conclu le 27 juillet 2006 avec ELOGIE-SIEMP en vue de le résilier partiellement et par anticipation ;
- D'autoriser le versement d'une somme de 1 315 989 € à ELOGIE-SIEMP pour résiliation partielle et anticipée du bail, somme correspondant à la valeur nette comptable des travaux réalisés en propre par le bailleur au cours du bail (déduction faite selon les cas de la VNC des subventions versées par la Ville de Paris au titre de la même opération) ;
- De conclure concomitamment à l'avenant susmentionné un nouveau bail emphytéotique portant location de ce groupe immobilier à ELOGIE-SIEMP, comprenant le versement d'un loyer capitalisé de 8 363 790 € ;
- D'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLUS et PLS à souscrire par ELOGIE-SIEMP pour le financement des logements concernés .

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

La Maire de Paris

2022 DLH 385-1 : Location par bail emphytéotique à ELOGIE-SIEMP de l'immeuble 131 à 135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS) - **avenant à bail et conclusion d'un nouveau bail emphytéotique.**

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-21 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.451-1 et suivants;

Vu le bail emphytéotique en date du 27 juillet 2006 portant location au profit de ELOGIE-SIEMP de divers ensembles immobiliers notamment l'immeuble 131-133 et 135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) conclu pour une durée de 24 ans venant à expiration le 31 décembre 2030 ;

Vu les avenants au bail emphytéotique susvisé en date des 21 novembre 2012, 2 décembre 2013, 22 décembre 2014, 20 octobre 2015, 29 novembre 2017, 12 novembre 2018, 15 octobre 2019, 12 mars 2020, du 23 novembre 2021 et du 15 novembre 2022;

Vu l'acte de vente à la SEMAPA du 6 mars 2015 portant notamment scission du bail emphytéotique du 27 juillet 2006 ;

Vu la délibération 2016 DFA 145 DLH en date des 7, 8 et 9 novembre 2016 validant la fusion entre ELOGIE et la SIEMP ;

Vu l'état descriptif de division en date de novembre 2022 en macro-lots de la parcelle EJ n° 5 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose de résilier partiellement et par anticipation ce bail emphytéotique et de conclure avec ELOGIE-SIEMP un nouveau bail emphytéotique ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 10 octobre 2022 ;

Vu l'avis de M. le Maire du 13e arrondissement en date du ;

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

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5ème commission ;

Délibère :

Article 1 : Est autorisée, par voie d'avenant, la résiliation partielle et par anticipation du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Paris et ELOGIE-SIEMP en tant qu'il porte sur le macro-lot « Glacière » dépendant de l'ensemble immobilier 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) cadastré EJ n°5 ;

Tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité de cet avenant, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge de la société ELOGIE-SIEMP.

Article 2 : Les clauses et conditions du bail emphytéotique du 27 juillet 2006 demeurent sans changement à l'exception du montant du loyer minimum dont ce bail est assorti, qui sera réduit à 728 143 euros à compter du 1er janvier 2023 et sera révisable tous les ans au 1er janvier par indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui du 2ème trimestre 2020 et l'indice de révision celui du 2ème trimestre précédent l'année de révision.

Article 3 : Est autorisé le versement de 1 315 989 € à ELOGIE-SIEMP , correspondant au coût d'acquisition de la propriété des constructions réalisées en propre par ELOGIE-SIEMP en cours de bail. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable desdites constructions, déduction faite de la valeur nette comptable des éventuelles subventions versées par la Ville de Paris à ELOGIE-SIEMP au titre de la même opération. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2023.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec ELOGIE-SIEMP, dont le siège social est situé 8 boulevard d'Indochine (75019), l'avenant visé à l'article 1.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, concomitamment, un bail à caractère emphytéotique portant location de cet immeuble. La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de signature. Sa durée sera de 65 ans ;

- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;

- l'assiette du bail emphytéotique portera sur le macro-lot « Glacière » dépendant de l'ensemble immobilier ayant pour assiette foncière la parcelle EJ n° 5 ;

- le preneur à bail renoncera à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourront résulter de la nature du sol et du sous-sol ;

- le preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur les propriétés tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural et de la pêche maritime ;

- à l'expiration du bail, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail devra assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code Civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;

- le preneur à bail sera autorisé à consentir et à renouveler des locations, y compris celles relevant des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Les contrats de

location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme du bail emphytéotique, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;

- le preneur à bail aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le preneur à bail aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris.

- le loyer capitalisé sera fixé à 8 363 790 euros et sera payable :

- à hauteur de 10.000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature de l'acte, par les comptabilités des notaires du bailleur et du preneur ;

- pour le reliquat trois mois après la décision d'agrément prévue par les articles R 331-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et au plus tard deux ans après la date de signature du bail.

- en fin de location, l'immeuble réalisé devra être rendu à la Ville de Paris en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;

- dans l'hypothèse où la Ville de Paris serait amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence sera donné à ELOGIE-SIEMP ;

- ELOGIE-SIEMP devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;

- tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail;

Article 6 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour l'exercice 2023 et suivants.

2022DLH 385-2 : Location par bail emphytéotique à ELOGIE-SIEMP de l'immeuble 131 à 135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS) – **approbation du programme**

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 conventionnement de 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS) à réaliser par ELOGIE-SIEMP au 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) ;

Vu l'avis de M. le Maire du 13e arrondissement en date du ;

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

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5ème Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au sein du groupe Glacière I, au 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13^e) d'un programme de conventionnement comportant 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS) par ELOGIE-SIEMP.

Article 2 : 141 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec ELOGIE-SIEMP la convention fixant 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 385- 3 : Location par bail emphytéotique à ELOGIE-SIEMP de l'immeuble situé 131 à 135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS) - **Garantie des prêts PLUS par la Ville (2 828 280 €)**

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 PLUS à contracter par la société ELOGIE-SIEMP en vue du financement d'un programme de conventionnement de 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS) à réaliser au 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) ;

Vu l'avis de M. le Maire du 13e arrondissement en date du ;

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

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5ème Commission ;

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS travaux, à souscrire par ELOGIE-SIEMP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 81 logements PLUS situés au sein du groupe GLACIERE I ,131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLUS travaux
Montant :	1 323 416 €
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 + marge fixe de 0,6% <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 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 PLUS foncier, à souscrire par ELOGIE-SIEMP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 81 logements PLUS situés au sein du groupe GLACIERE I, 131-133-

135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt : Montant :	PLUS foncier 1 504 864 €
Durée totale : Dont durée de la phase de préfinancement :	62 ans 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 + marge fixe de 0,6% <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 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 du prêt 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 avec 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 au contrat d'emprunt concerné 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 385- 4 : Location par bail emphytéotique à ELOGIE-SIEMP de l'immeuble 131 à 135 rue Léon Maurice Nordmann (13e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS) - **Garantie des prêts PLS par la Ville (4 242 421 €)**

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 de conventionnement de 202 logements sociaux (81 PLUS et 121 PLS) à réaliser au 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13e) ;

Vu l'avis de M. le Maire du 13e arrondissement en date du ;

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

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5ème 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 travaux, à souscrire par ELOGIE-SIEMP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 121 logements PLS situés au sein du groupe GLACIERE I, 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLS travaux
Montant :	300 972 €
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 + marge fixe de 1,11% <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 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 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 121 logements PLS situés au sein du groupe GLACIERE I, 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLS foncier
Montant :	2 257 296 €
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 + marge fixe de 1,11% <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 PLS 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 PLS complémentaire à souscrire par ELOGIE-SIEMP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 121 logements PLS situés au sein du groupe GLACIERE I, 131-133-135 rue Léon Maurice Nordmann / 48 rue de la Glacière (13e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLS complémentaire
Montant :	1 684 153 €
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 + marge fixe de 1,11% <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 PLS Complémentaire 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 : 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 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 avec l'organisme défaillant.

Article 5: 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 6 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par les garanties visées aux articles 1, 2 et 3 de la présente délibération et à conclure avec ELOGIE-SIEMP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 7 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.