



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 217 - Réalisation 4 rue Mercœur (11e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 41 logements PLUS par Elogie-SIEMP. Subvention (1 034 100 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d'une parcelle située 4 rue Mercœur (11e) sur laquelle est édifié un bâtiment en R+2 occupé par un centre Paris Anim', géré par l'association MJC Mercœur dont la convention de location s'éteindra le 31 août 2024. Le bâtiment est vieillissant et les problèmes fonctionnels ont nécessité d'envisager la restructuration de cet équipement.

Ce projet de restructuration a constitué l'opportunité de réaliser une opération mixte en incluant un programme de logements étudiants. Ainsi, au vu des premières études menées, il serait aussi envisageable de réaliser 41 logements étudiants.

La présente délibération a pour objet de vous soumettre les conditions de réalisation par Elogie-Siemp d'une opération d'ensemble comprenant, d'une part, dans le cadre d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage approuvée par le conseil de Paris au cours de sa séance des 5, 6, 7 et 8 juillet 2022, la reconstitution du centre Paris Anim' qui sera situé sur cinq niveaux dont deux en sous-sol et d'autre part, la réalisation d'une résidence étudiante de 41 logements PLUS sur les quatre étages supérieurs, l'immeuble comprenant en tout 6 étages.

HENEO sera le gestionnaire de la résidence.

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 porte sur la construction d'un bâtiment qui se substituera à l'actuel et sera à l'alignement sur rue avec création d'un accès entre l'immeuble du numéro 6 et le nouveau bâtiment permettant d'accéder plus facilement au square Jean Allemane, situé à l'arrière de la parcelle.

Le programme de résidence étudiante, objet de la délibération, sera réalisé dans les 4 derniers étages.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra être labellisé Effinergie .

En complément, l'opération fera l'objet d'une certification BEE+ Paris

Le projet sera particulièrement vertueux du point de vue de l'objectif de neutralité carbone et bénéficiera d'une majoration de subvention pour l'obtention du label BBCA.

3°) Description du programme de résidence étudiante

Ce programme de construction neuve comprend 41 logements PLUS d'une surface utile totale d'environ 856 m², se répartissant en :

- 22 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m² ;
- 15 T1' d'une surface moyenne d'environ 22 m² ;
- 4 T1bis d'une surface moyenne d'environ 33 m²

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

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonneront entre 234 et 319 euros par mois. Les étudiants pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation de boursiers.

II. ACCORD DONNEE A ELOGIE SIEMP ET LA VILLE POUR DEPOSER TOUTES LES AUTORISATIONS D'URBANISME NECESSAIRES AU PROJET

Préalablement à la cession à Elogie-Siemp du volume constituant la résidence étudiante, qui donnera lieu à une prochaine délibération de votre assemblée, la mise en œuvre de cette opération nécessite d'autoriser Elogie-Siemp et/ou la Ville de Paris à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaires au projet.

III. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de construction neuve d'une résidence étudiants est évalué à 6 020 889 euros soit 143 805 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS
Charge foncière	1 466 487
Travaux	3 760 704
Honoraires/Divers	793 698
TOTAL	6 020 889

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS
Prêt CDC (40 ans)	1 258 417
Prêt foncier CDC (50 ans)	631 239
Prêt Action Logement	800 000
Subvention principale État	820 000
Subvention Action Logement	246 000
Subvention Région	328 000
Subvention Ville de Paris	1 034 100
Fonds propres	903 133
TOTAL	6 020 889

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira 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 de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 12 logements ;
- Action Logement : 8 logements ;

- Ville de Paris : 21 logements.

Je vous propose en conséquence :

- D'autoriser Elogie-Siemp et la Ville à déposer toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires au projet ;
- 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 1 034 100 euros ;
- D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS à souscrire par Elogie Siemp pour le financement de ces logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH-217 - 1 Réalisation 4 rue Mercœur (11e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 41 logements PLUS par Elogie-SIEMP – Accord donné à Elogie Siemp et à la Ville de Paris pour déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme requises

Le Conseil de Paris

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'autoriser Elogie Siemp et la Ville de Paris de déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme requises;

Vu l'avis du Conseil du 11e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Est autorisé le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme par Elogie Siemp et/ou la Ville de Paris pour l'opération de restructuration du centre Paris Anim' Mercoeur et de réalisation d'une résidence étudiante de 41 logements au 4 rue Mercoeur (11e).

2022 DLH 217 - 2 Réalisation 4 rue Mercœur (11e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiante comportant 41 logements PLUS par Elogie-SIEMP – Subvention (1 034 100 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 propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 41 logements PLUS à réaliser par Elogie-SIEMP au 4 rue Mercœur (11e);

Vu l'avis du Conseil du 11e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par Madame Marie-Christine LEMARDELEY au nom de la 6e commission, et Monsieur Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 41 logements PLUS à réaliser par Elogie-SIEMP 4 rue Mercœur (11e).

Article 2 : Pour ce programme, Elogie-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 034 100 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget municipal d'investissement 2022.

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 énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 21 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 217 - 3 Réalisation 4 rue Mercœur (11e) d'un programme de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 41 logements PLUS par Elogie-SIEMP - Prêts PLA-I et PLUS garantis par la Ville (1 889 656 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 propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des prêts PLUS et PLA-I à contracter par Elogie-SIEMP en vue du financement du programme de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 41 logements PLUS à réaliser au 4 rue Mercœur (11e) (11e) ;

Vu l'avis du Conseil du 11e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par Madame Marie-Christine LEMARDELEY au nom de la 6e commission, et Monsieur 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 PLUS, à souscrire par Elogie-SIEMP auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 41 logements PLUS située 4 rue Mercœur (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	1 258 417 euros
Durée totale	42 ans
Choisir parmi l'un des choix suivants	
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 0.6% 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 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 Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération de construction neuve d'une résidence étudiants comportant 41 logements PLUS située 4 rue Mercœur (11e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	631 239 euros
Durée totale	52 ans
Choisir parmi l'un des choix suivants	
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 0.6% 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 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 A adapter en fonction par la garantie visée 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.