



Direction du Logement et de l'Habitat

2015 DLH 120 – Réalisation 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8^e) d'un programme de 84 logements sociaux (25 logements PLA-I, 42 logements PLUS et 17 logements PLS) par la SIEMP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la SIEMP procède actuellement à l'acquisition, auprès de l'État, de l'immeuble 26 bis, rue Saint Pétersbourg (8^e) anciennement affecté à l'INPI (Institut National de la Propriété Industrielle), en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux. Celui-ci pourrait comporter 25 logements PLA-I, 42 logements PLUS et 17 logements PLS et 5 locaux d'activités.

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 :

La parcelle est constituée d'un terrain de 2 806 m², sur lequel sont édifiés plusieurs bâtiments.

Un bâtiment principal R+4, auquel est accolée une ancienne chapelle, développant 500 m² sur deux niveaux et étirée en cœur d'îlot, reconvertie en bibliothèque.

Le bâtiment sur rue présente une façade en verre et aluminium qui contraste fortement avec les bâtiments voisins. Des agrandissements R+2 et R+4 de part et d'autre de la chapelle ont été réalisés, avec des retraits successifs en étages.

Au centre de la parcelle, un immeuble R+4 est érigé autour d'un atrium de 120 m², fermé par une verrière à R+2.

Sur la rue d'Amsterdam, un immeuble de bureau R+7 est édifié.

Le programme envisagé porte sur l'aménagement de l'immeuble afin de lui permettre d'accueillir des logements sociaux. Il est prévu une réhabilitation d'ensemble (création de réseaux divers, cloisonnement des espaces, compartimentage des niveaux...) avec quelques interventions spécifiques telles la démolition de l'extension au sud de la chapelle en vue d'y construire 12 logements, la suppression de la verrière et la création de patios.

Les locaux de l'extension nord, trop profonds (8,4 m / 17 m) et mal éclairés, ne peuvent être utilisés en qualité de logements. Ils seront donc destinés à accueillir des bureaux. De même, les locaux de l'ancien

presbytère, avec une hauteur sous plafond importante et des modénatures très connotées, seront utilisés pour des bureaux.

2°) Profil Environnemental du programme

Le niveau de performance énergétique du bâtiment est conforme aux objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris et l'opération fait l'objet d'une certification Patrimoine, Habitat et Environnement pour les bâtiments réhabilités et Habitat et Environnement pour les bâtiments neufs. L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment est obtenu par un choix approprié de l'énergie (chauffage au gaz) et des matériaux de construction, et par des installations économes en électricité et en eau.

3°) Description du programme

Le programme comporterait

- 84 logements, d'une surface utile et habitable totale de 4.828 m² (705 m² habitables), se répartissant ainsi :

- 25 logements PLA-I, d'une surface utile et habitable de 1.275 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 24 m²,
- 7 T1 bis d'une surface moyenne d'environ 31 m²,
- 8 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m²,
- 4 T3 d'une surface moyenne d'environ 64 m²,
- 4 T4 d'une surface moyenne d'environ 79 m².
- 1 T5 d'une surface d'environ 100 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m² utile en valeur janvier 2015.

- 42 logements PLUS, d'une surface utile et habitable de 2.581 m², se décomposant en :

- 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 30 m²,
- 6 T1 bis d'une surface moyenne d'environ 33 m²,
- 8 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m²,
- 10 T3 d'une surface moyenne d'environ 64 m²,
- 10 T4 d'une surface moyenne d'environ 79 m².
- 4 T5 d'une surface moyenne d'environ 94 m².
- 1 T6 d'une surface d'environ 103 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,70 euros/m² utile en valeur janvier 2015.

- 17 logements PLS, d'une surface utile et habitable de 972 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 26 m²,
- 4 T1 bis d'une surface moyenne d'environ 33 m²,
- 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m²,
- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m²,
- 4 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 m².
- 1 T5 d'une surface d'environ 110 m².

Le loyer mensuel moyen de ces serait calculé sur la base réglementaire de 13,07 euros/m² utile en valeur janvier 2015.

- 4 locaux d'activités, situés en rez-de-chaussée, développant une surface utile d'environ 535 m² dont le loyer serait fixé sur la base annuelle d'environ 350 euros/m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 29.170.362 euros, dont 25.020.364 euros pour la partie logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logements PLA-I	Logements PLUS	Logements PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	439.819	3.372.775	2.209.022	6.021.616	2.203.912	8.225.528
Travaux	3 532 298	7 150 480	2 692 858	13 375 636	1 284 000	14 659 636
Honoraires / Divers	1.456.216	3.009.901	1.156.995	5.623.112	662.086	6.285.198
TOTAL	5.428.333	13.533.156	6.058.875	25.020.364	4.169.998	29.170.362

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Logements PLA-I	Logements PLUS	Logements PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	2.376.736	5.907.508		8.284.244		8.284.244
Prêt foncier CDC (50 ans)	240.200	2.105.200		2.345.400		2.345.400
Prêt PLS (40 ans)			1.803.071	1.803.071		1.803.471
Prêt PLS foncier (50 ans)			1.117.200	1.117.200		1.117.200
Subvention principale Etat	354.520	124.227		478.747		478.747
Prime d'insertion	429.721			429.721		429.721
Subvention Employeurs Ministères	350.000	490.000	210.000	1.050.000		1.050.000
Subvention Région	200.000	336.000		536.000		536.000
Subvention Ville de Paris	136.029	2.086.863	1 944 960	4.167.852		4.167.852
Fonds propres	271.417	676.658	302.944	1.251.019	670.669	1.921.688
Cession de commercialité	1.069.710	1.806.700	680.700	3.557.110		3.557.110
Prêt bancaire					3.479.329	2 126 719
TOTAL	5.428.333	13.533.156	6.058.875	25.020.364	4.149.329	29.170.362

3°) Les droits de réservation :

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, 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 devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 25 logements (7 PLA-I, 13 PLUS et 5 PLS).
- Région Ile de France : 3 logements (1 PLA-I et 2 PLUS)
- Employeurs/ministères : 15 logements (5 PLA-I, 7 PLUS et 3 PLS)
- Ville de Paris : 41 logements (12 PLA-I, 20 PLUS et 9 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 SIEMP une subvention d'un montant maximum global de 4.167.852 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par la SIEMP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2015 DLH 120-1 – Réalisation de logements sociaux 26- 26 bis, rue Saint Pétersbourg (8^e) – Subvention (4.167.852 euros) à la SIEMP pour des logements sociaux (25 logements PLA-I, 42 logements PLUS et 17 logements PLS).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 comportant 25 logements PLA-I, 42 logements PLUS et 17 logements PLS et 4 locaux d'activités à réaliser par la SIEMP 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8e) ;

Vu l'avis du Conseil du 8e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. IAN BROSSAT, au nom de la 5e Commission.

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme comportant 25 logements PLA-I, 42 logements PLUS et 17 logements PLS et de 4 locaux d'activités à réaliser par la SIEMP 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8e).

Au moins 30 % des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

Dans le cadre de la démarche HQE, le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, la SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 4.167.852 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20422, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 41 des logements réalisés (12 PLA-I, 20 PLUS et 9 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

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

2015 DLH 120-2 - Réalisation de logements sociaux 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8^e) – Prêts garantis par la Ville de Paris (10.629.644 euros) demandés par la SIEMP pour 25 logements PLA-I et 42 logements PLUS.

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 Mme la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLS à contracter par la SIEMP en vue du financement d'un programme comportant 25 logements PLA-I et 42 logements PLUS à réaliser par la SIEMP 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8e) ;

Vu l'avis du Conseil du 8e 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 PLA-I, d'un montant maximum de 2.376.736 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SIEMP se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme comportant 25 logements PLA-I à réaliser 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 2.376.736 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 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 PLA-I foncier, d'un montant maximum de 240.200 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SIEMP se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme comportant 25 logements PLA-I à réaliser 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 240.200 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 5.907.508 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SIEMP se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme comportant 42 logements PLUS à réaliser 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (18e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 5.907.508 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 2.105.200 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SIEMP se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme comportant 42 logements PLUS à réaliser 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 2.105.200 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 5 : Au cas où la 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 des garanties ainsi accordées 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 : Mme 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 signer avec la SIEMP les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

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

2015 DLH 120-3 – Réalisation de logements sociaux 26-6 bis, rue Saint Pétersbourg (8^e) – Prêts garantis par la Ville de Paris (2.920.271 euros) demandés par la SIEMP pour 17 logements PLS.

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 Mme la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLS à contracter par la SIEMP en vue du financement d'un programme comportant 17 logements PLS à réaliser par la SIEMP 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8^e) ;

Vu l'avis du Conseil du 8^e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. IAN BROSSAT, au nom de la 5^e 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, d'un montant maximum de 1.803.071 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SIEMP se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme comportant 17 logements PLS à réaliser 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8^e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.803.071 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 1.117.200 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la SIEMP se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme comportant 17 logements PLS à réaliser 26-26 bis, rue Saint Pétersbourg (8^e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période

d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.117.200 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où la 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/des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles du/des prêts, 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 4 : Les charges des garanties ainsi accordées 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 : Mme 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 signer avec la SIEMP les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : Les conditions et le montant définitif des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.