



Direction du Logement et de l'Habitat

**2013 DLH 291** Réalisation par ELOGIE d'un programme d'acquisition-réhabilitation comportant 1 logement PLA-I, 6 logements PLUS et 4 logements PLS 8 rue Rosa Bonheur (15e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à l'exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a acquis l'ensemble immobilier situé 8 rue Rosa Bonheur (15e), en vue de réaliser un programme de logements sociaux.

Par délibération des 12 et 13 novembre 2013, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion avec ELOGIE d'un bail emphytéotique portant location de l'immeuble à la société, qui se propose de réaliser ce programme. Celui-ci pourrait comporter 1 logement PLA-I, 6 logements PLUS et 4 logements PLS et deux 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 214 m<sup>2</sup>, sur lequel est édifié un bâtiment en L, R+5+combles sur caves, à usage principal d'habitation, comportant en outre deux locaux d'activités.

Le programme envisagé porte sur la réhabilitation du bâtiment existant.

Les travaux porteraient sur :

- la création d'un désenfumage,
- la remise aux normes de l'ensemble des garde-corps,
- l'isolation de la cour arrière du bâtiment (selon autorisation d'urbanisme),
- le remplacement des menuiseries extérieures et des volets,
- la révision de la toiture avec pose d'un isolant,
- la mise en conformité électrique des logements,

- la rationalisation du système de production de chauffage et d'ECS, actuellement disparate selon les logements
- l'installation d'une VMC,
- la réfection complète des parties communes (sols, peintures, boîtes aux lettres), des réseaux et de l'installation électrique,
  - la réfection des logements (remplacement des équipements sanitaires, peinture, faïence, revêtement de sol...), le remplacement des porte palières et d'accès aux caves,
- l'amélioration de l'éclairage.

## 2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant d'un immeuble occupé, l'objectif d'une consommation énergétique de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an fixé par le Plan Climat de la Ville de Paris est difficilement atteignable.

Néanmoins, les déperditions d'énergie sont limitées en remplaçant notamment toutes les menuiseries extérieures. La consommation en eau potable est réduite grâce à des installations de WC à chasse économique, des régulateurs de débit mousseurs pour tous les robinets et à la présence de compteurs individuels d'eau dans chaque logement. Tous les logements bénéficieraient d'une ventilation mécanique et d'une rationalisation des systèmes de chauffage et d'eau chaude.

Par ailleurs, l'immeuble comporterait des locaux de tri sélectif, vélos et poussettes.

## 3°) Description du programme

Le programme comporterait

- 11 logements, d'une surface utile totale de 777 m<sup>2</sup>, se répartissant ainsi :

- 1 logement PLA-I, T3, d'une surface d'environ 53 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel de ce logement serait calculé sur la base réglementaire de 5,87 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2013.

- 6 logements PLUS, d'une surface utile de 513 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T3 d'une surface d'environ 53 m<sup>2</sup>,

- 4 T4 d'une surface moyenne d'environ 79 m<sup>2</sup>,

- 1 T5 d'une surface d'environ 143 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,58 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2013.

- 4 logements PLS, T3, d'une surface moyenne d'environ utile de 53 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 12,85 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2013.

- deux locaux d'activités, situés à rez de chaussée, développant une surface utile d'environ 103 m<sup>2</sup> dont les baux en cours se poursuivraient.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3.786.667 euros, dont 3.138.558 euros pour la partie logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	128 609	1 257 846	517 862	<b>1 904</b> 317	253 859	<b>2 158 176</b>
Travaux	54 697	534 958	220 245	<b>809</b> 900	137 162	<b>947 062</b>
Honoraires/Divers	28 046	291 198	105 097	<b>424</b> 341	257 088	<b>681 429</b>
<b>TOTAL</b>	<b>211 352</b>	<b>2 084 002</b>	<b>843</b> 204	<b>3 138</b> 558	<b>648 109</b>	<b>3 786 667</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	64 486	804 080		<b>868 566</b>		<b>868 566</b>
Prêt foncier CDC (50 ans)	52 700	573 900		<b>626 600</b>		<b>626 600</b>
Prêt PLS (40 ans)			206 500	<b>206 500</b>		<b>206 500</b>
Prêt PLS foncier (50 ans)			193 500	<b>193 500</b>		<b>193 500</b>
Prêt Employeurs			30 000	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>
Subvention principale Etat	22 537	118 143		<b>140 680</b>		<b>140 680</b>
Prime d'insertion	18 029			<b>18 029</b>		<b>18 029</b>
Subvention Employeurs sur le programme		80 000	30 000	<b>110 000</b>		<b>110 000</b>
Subvention Ville de Paris	53 600	507 879	383 204	<b>944 683</b>		<b>944 683</b>
Prêt bancaire					648 109	<b>648 109</b>
<b>TOTAL</b>	<b>211 352</b>	<b>2 084 002</b>	<b>843</b> 204	<b>3 138 558</b>	<b>648 109</b>	<b>3 786 667</b>

### 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 : 3 logements (2 PLUS et 1 PLS).
- 1% Employeurs : 2 logements (1 PLUS et 1 PLS)
- Ville de Paris : 6 logements (1 PLA-I, 3 PLUS et 2 PLS)

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à ELOGIE une subvention d'un montant maximum global de 944.683 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par ELOGIE pour le financement des logements;

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

Le Maire de Paris



**2013 DLH 291-1°** Réalisation par ELOGIE d'un programme d'acquisition-réhabilitation comportant 1 logement PLA-I, 6 logements PLUS et 4 logements PLS 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 la délibération 2013 DLH 235 du Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2013 autorisant la location par bail emphytéotique à ELOGIE de l'immeuble communal 8 rue Rosa Bonheur (15e) ;

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel le Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-réhabilitation comportant 1 logement PLA-I, 6 logements PLUS et 4 logements PLS et deux locaux d'activités à réaliser par ELOGIE 8 rue Rosa Bonheur (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-réhabilitation comportant 1 logement PLA-I, 6 logements PLUS et 4 logements PLS et deux locaux d'activités à réaliser par ELOGIE 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 comporter une démarche d'économie d'énergie.

Article 2 : Pour ce programme, ELOGIE bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 944.683 euros

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

Article 3 : 6 des logements réalisés (1 PLA-I, 3 PLUS et 2 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure avec ELOGIE 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.

**2013 DLH 291-2°** Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLA-I et PLUS à contracter par ELOGIE en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation comportant 1 logement PLA-I et 6 logements PLUS à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 M. le Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLA-I et PLUS à contracter par ELOGIE en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation comportant 1 logement PLA-I et 6 logements PLUS à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement, en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e 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 64.486 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 ELOGIE 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 d'acquisition-réhabilitation comportant 1 logement PLA-I à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 64.486 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 52.700 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 ELOGIE 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 d'acquisition-réhabilitation comportant 1 logement PLA-I à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 52.700 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 804.080 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 ELOGIE 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 d'acquisition-réhabilitation comportant 6 logements PLUS à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 804.080 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 573.900 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 ELOGIE 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 d'acquisition-réhabilitation comportant 6 logements PLUS à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 573.900 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 ELOGIE, 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 : M. le Maire de Paris est autorisé 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 ELOGIE 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.

**2013 DLH 291-3°** Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLS à contracter par ELOGIE en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation comportant 4 logements PLS à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 M. le 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 ELOGIE en vue du financement d'un programme d'acquisition-réhabilitation comportant 4 logements PLS à réaliser par ELOGIE 8 rue Rosa Bonheur (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement, en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e 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 206.500 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 ELOGIE 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 d'acquisition-réhabilitation comportant 4 logements PLS à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 206.500 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 193.500 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 ELOGIE 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 d'acquisition-réhabilitation comportant 4 logements PLS à réaliser 8 rue Rosa Bonheur (15e).

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 193.500 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 ELOGIE, 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 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 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 : M. le Maire de Paris est autorisé 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 ELOGIE les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : 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.