



**2016 DLH 375** Réalisation 4 place Félix Eboué (12e) d'un programme comportant 47 logements sociaux par Paris Habitat OPH.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France a préempté la parcelle sise 4 place Félix Eboué et doit céder à bail à la Société Civile de Construction Vente le volume destiné à la construction de logements sociaux, qui doit être acquis en VEFA par Paris Habitat OPH.

Il est prévu d'y réaliser une opération 47 logements sociaux dont 24 logements PLAI, 14 logements PLUS et 9 logements PLS.

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

Au niveau de la Place Félix Eboué, la parcelle est prise entre deux immeubles très différents: à l'Est un immeuble post haussmannien de très belle facture, en R+7. A l'Ouest se trouve un immeuble en R+12, datant des années 70, présentant des balcons filants en saillie sur la place.

La parcelle est actuellement bâtie. Elle comprend quatre bâtiments à usage de bureaux, qui sont en rez-de-chaussée, R+1, R+2 et R+7 et sont édifiés sur un niveau de sous-sol.

Aucun des bâtiments existants sur le site ne sera conservé. Les trois arbres existants ne pourront pas être conservés pendant le chantier mais seront remplacés.

Le projet est composé de : une résidence de 57 logements en accession à la propriété en R+11 qui se situe à l'Ouest et en mitoyenneté de l'immeuble en R+12 du 48 boulevard de Reuilly, et une résidence de 47 logements sociaux en R+9 qui se situe à l'Est, en mitoyenneté du bâtiment en R+7 du 6 place Félix Eboué et se développe sur le jardin dans la profondeur de la parcelle pour rejoindre les héberges en limite Est de la parcelle.

Les façades seront filantes et presque identiques pour le corps principal du bâtiment, seuls les jeux de volumes et de gabarit en partie haute et la césure créée par le passage au rez-de-chaussée distingueront les programmes.

L'implantation de la construction permettra de créer un front bâti à l'échelle de la place Félix Eboué et de redonner une cohérence au cœur d'îlot par la continuité des espaces libres. Le passage couvert permettra une porosité depuis la place vers le jardin et le cœur d'îlot.

L'implantation proposée permet également de recréer une continuité des espaces libres, les cours et jardins, pour le cœur de l'îlot. Malgré les séparatifs physiques, la continuité visuelle donnera un sentiment d'espace et d'unité.

Les commerces se décomposeront en deux coques, l'une occupant partiellement le rez-de-chaussée et le R+1 sous la résidence de logements en accession, et l'autre occupant partiellement le rez-de-chaussée et le sous-sol sous la résidence de logements sociaux.

Les parties communes seront accessibles aux personnes à mobilité réduite et tous les logements seront adaptables. 4 logements seront livrés adaptés aux personnes en situation de handicap.

## 2°) Profil Environnemental du programme

Le niveau de performance énergétique du bâtiment sera conforme aux objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris et l'opération fera l'objet d'une certification Habitat et Environnement avec le label Effinergie +.

Il est prévu l'isolation des façades par l'intérieur, avec traitement ponctuel de la façade par l'extérieur aux niveaux R+8 et R+9 des logements sociaux.

Les toitures terrasses seront végétalisées et s'insèrent dans la réflexion paysagère menée sur l'ensemble du site avec la création d'un jardin collectif en cœur d'îlot dans la cour constitué d'une zone de plantation en pleine terre et de zones plantées de 0,80m de profondeur et de 0,40m de profondeur.

## 3°) Description du programme

Le programme comporterait 47 logements, d'une surface utile totale de 3 570 m<sup>2</sup> (3 428 m<sup>2</sup> habitables), se répartissant ainsi :

- 24 logements PLAI, d'une surface utile de 1 772 m<sup>2</sup> (1 700 m<sup>2</sup> habitables), se décomposant en :
  - 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 42 m<sup>2</sup> ;
  - 6 T2 d'une surface moyenne d'environ 56 m<sup>2</sup> ;
  - 8 T3 d'une surface moyenne d'environ 72 m<sup>2</sup> ;
  - 1 T4 d'une surface d'environ 87 m<sup>2</sup> ;
  - 7 T5 d'une surface moyenne d'environ 98 m<sup>2</sup> ;

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2016.

- 14 logements PLUS, d'une surface utile de 1 063 m<sup>2</sup> (1 023 m<sup>2</sup> habitables), se décomposant en :
  - 1 T1 d'une surface d'environ 42 m<sup>2</sup> ;
  - 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 55 m<sup>2</sup> ;
  - 4 T3 d'une surface moyenne d'environ 77 m<sup>2</sup> ;
  - 1 T4 d'une surface d'environ 87 m<sup>2</sup> ;
  - 4 T5 d'une surface moyenne d'environ 101 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2016.

- 9 logements PLS, d'une surface utile de 735 m<sup>2</sup> (705 m<sup>2</sup> habitables), se décomposant en :
  - 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 57 m<sup>2</sup> ;
  - 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 75 m<sup>2</sup> ;
  - 1 T4 d'une surface d'environ 87 m<sup>2</sup> ;
  - 3 T5 d'une surface moyenne d'environ 103 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,08 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2016.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de logements est évalué à 13 812 097 euros, soit 3 869 euros/m<sup>2</sup> utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	1 901 088	1 140 868	789 078	<b>3 831 034</b>
Travaux	4 695 642	2 817 918	1 949 004	<b>9 462 564</b>
Honoraires/Divers	280 356	79 998	158 145	<b>518 499</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 877 086</b>	<b>4 038 784</b>	<b>2 896 227</b>	<b>13 812 097</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	2 322 556	12 797	-	<b>2 335 353</b>
Prêt foncier CDC (60 ans)	840 000	-	-	<b>840 000</b>
Prêt PLS (40 ans)	-	-	1 371 837	<b>1 371 837</b>
Prêt Employeurs sur le programme	425 000	255 000	180 000	<b>860 000</b>
Subvention principale Etat	447 716	161 872	-	<b>609 588</b>
Prime d'insertion	542 687	-	-	<b>542 687</b>
Subvention foncière Etat	178 509	742 000	513 000	<b>1 433 509</b>
Prêt employeurs convention de parc	1 848 000	616 000	-	<b>2 464 000</b>
Subvention Ville de Paris	131 935	2 250 336	733 397	<b>3 115 668</b>
Autres (intérêts de préfinancement)	140 683	779	97 993	<b>239 455</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 877 086</b>	<b>4 038 784</b>	<b>2 896 227</b>	<b>13 812 097</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 : 14 logements (7 PLAI, 4 PLUS, 3 PLS) ;
- Collecteurs : 10 logements (5 PLAI, 3 PLUS, 2 PLS) ;
- Ville de Paris : 23 logements (12 PLAI, 7 PLUS, 4 PLS).

Par ailleurs, en application de la convention du 1er août 2016 entre la Ville de Paris et Action Logement, le bailleur a la possibilité de mobiliser des réservations supplémentaires sur le parc existant, en contrepartie du financement du programme, à raison d'un prêt global de 2 464 000 euros. À ce titre, 28 logements supplémentaires seront réservés aux collecteurs dans le parc du bailleur, en plus des 10 logements réservés dans le programme objet de la présente délibération.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat OPH une subvention d'un montant maximum de 3 115 668 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLAI, PLUS et PLS à souscrire par Paris Habitat OPH pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris



**2016 DLH 375-1°** Réalisation 4 place Félix Eboué (12e) d'un programme comportant 47 logements sociaux par Paris Habitat OPH.

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 24 logements PLAI, 14 logements PLUS et 9 logements PLS à réaliser par Paris Habitat OPH 4 place Félix Eboué (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e 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 24 logements PLAI, 14 logements PLUS et 9 logements PLS à réaliser par Paris Habitat OPH 4 place Félix Eboué (12e).

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 Énergie défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 3 115 668 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 204182, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 23 des logements réalisés (12 PLAI, 7 PLUS, 4 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 Paris Habitat OPH 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.

**2016 DLH 375-2°** Réalisation, 4 place Félix Eboué (12e), d'un programme de logements sociaux - Prêts garantis par la Ville (3 175 353 euros) demandés par Paris Habitat OPH pour 24 logements PLAI et 14 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 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 PLAI et PLUS à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme comportant 24 logements PLAI et 14 logements PLUS à réaliser 4 place Félix Eboué (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e 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 PLAI, d'un montant maximum de 2 322 556 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 Paris Habitat OPH 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 24 logements PLAI à réaliser 4 place Félix Eboué (12e).

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 2 322 556 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 PLAI foncier, d'un montant maximum de 840 000 euros, remboursable en 60 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Paris Habitat OPH 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 24 logements PLAI à réaliser 4 place Félix Eboué (12e).

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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 840 000 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 12 797 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 Paris Habitat OPH 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 14 logements PLUS à réaliser 4 place Félix Eboué (12e).

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 12 797 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 : Au cas où Paris Habitat OPH, 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 avec l'organisme défaillant.

Article 5 : 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 6 : 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 et 3 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 7 : 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.



**2016 DLH 375-3° Réalisation, 4 place Félix Eboué (12e), d'un programme de logements sociaux - Prêt garanti par la Ville (1 371 837 euros) demandé par Paris Habitat OPH pour 9 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'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt PLS à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme comportant 9 logements PLS à réaliser 4 place Félix Eboué (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e 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 PLS, d'un montant maximum de 1 371 837 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 Paris Habitat OPH 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 9 logements PLS à réaliser 4 place Félix Eboué (12e).

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 1 371 837 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 : Au cas où Paris Habitat OPH, 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 du prêt, 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 avec l'organisme défaillant.

Article 3 : 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 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les conditions et le montant définitifs du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.