



**2018 DLH 253** Réalisation Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (12e) d'un programme de 60 logements sociaux (18 PLAI, 24 PLUS et 18 PLS) par ICF Habitat La Sablière

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le prolongement de l'opération d'aménagement Charolais-Rotonde aujourd'hui achevée, la Société Nationale Espaces Ferroviaires (SNEF) a été missionnée afin de mettre en valeur un terrain d'une surface de 6,1 hectares situé au nord du faisceau ferroviaire desservant la Gare de Lyon.

Il est prévu d'y réaliser en deux phases, 600 logements dont 60% de logements sociaux, ainsi que des bureaux et des équipements publics constitués d'un groupe scolaire et d'une crèche.

Le premier permis d'aménager a ainsi été déposé en mai dernier et porte une zone d'une surface de 2,7 ha, située au sud de l'emprise, à proximité de la Mairie du 12<sup>e</sup> arrondissement. Les logements créés doivent être construits en bois issu de forêts gérées durablement.

À l'extrémité sud, le long du Boulevard de Bercy, le lot L8 « Gare de Lyon Daumesnil » a vocation à être cédé par la SNEF à ICF Habitat La Sablière, la signature de la promesse de vente devant intervenir en mai prochain.

La SNEF et ICF Habitat La Sablière ont décidé de s'inscrire dans un appel à manifestation d'intérêt pour « la réalisation d'immeubles à vivre bois dits démonstrateurs », c'est-à-dire des immeubles de moyenne ou grande hauteur d'au moins 10 niveaux dont les « qualités des structures et des aménagements réalisés en bois constitueront des références européennes ». Le projet a été retenu pour le volet « concours local » en lien avec l'Association pour le Développement d'Immeubles à Vivre en Bois (ADIVbois).

L'opération comportera 18 logements PLA-I, 24 logements PLUS et 18 logement 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 :

Le programme envisagé, pour lequel le permis de construire sera déposé en mai 2019 porte sur la construction d'un bâtiment « solution bois » d'une hauteur maximale à R+11 conformément à l'appel à manifestation d'intérêt.

L'ensemble comportera 60 logements sociaux ainsi que deux commerces.

## 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m<sup>2</sup> SHONRT/an, avoir une production d'énergie renouvelable d'au moins 20kWh/m<sup>2</sup> et être labellisé E3C1. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

Le programme architectural prévoit notamment :

- Une isolation thermique par l'extérieur ;
- La production d'énergie photovoltaïque ;
- Une chaudière numérique et une pompe à chaleur air.

## 3°) Description du programme

Le programme comportera 60 logements, d'une surface utile totale de 3.978 m<sup>2</sup>, se répartissant ainsi :

- 18 logements PLA-I, d'une surface utile d'environ 1.286 m<sup>2</sup> se décomposant en :
  - 1 T2 d'une surface utile de 44 m<sup>2</sup>,
  - 7 T3 d'une surface utile moyenne de 65 m<sup>2</sup>,
  - 9 T4 d'une surface utile moyenne de 77 m<sup>2</sup>,
  - 1 T5 d'une surface utile moyenne de 94 m<sup>2</sup> ;

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,01 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2018.

- 24 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 1.651 m<sup>2</sup> se décomposant en :
  - 1 T1 d'une surface utile de 32 m<sup>2</sup>,
  - 2 T2 d'une surface utile moyenne de 44 m<sup>2</sup>,
  - 10 T3 d'une surface utile moyenne de 65 m<sup>2</sup>,
  - 9 T4 d'une surface utile moyenne de 77 m<sup>2</sup>,
  - 2 T5 d'une surface utile moyenne de 94 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,76 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2018.

- 18 logements PLS, d'une surface utile totale de 1.041 m<sup>2</sup>, se décomposant en :
  - 2 T1 d'une surface moyenne de 32 m<sup>2</sup>,
  - 3 T2 d'une surface moyenne de 44 m<sup>2</sup>,
  - 13 T3 d'une surface moyenne de 65 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,18 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2018.

I - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 20.652.800 euros, soit 5.192 euros par m<sup>2</sup> se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	2.122.883	2.722.385	1.706.798	6.552.066
Travaux	3.836.240	4.919.594	3.084.337	11.840.171
Honoraires/Divers	732.427	939.265	588.871	2.260.563
<b>TOTAL</b>	<b>6.691.550</b>	<b>8.581.244</b>	<b>5.380.006</b>	<b>20.652.800</b>

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (35 ans)	4.040.761			4.040.761
Prêt CDC (35 ans)		5.187.633		5.187.633
Prêt CDC (30 ans)			3.270.942	3.270.942
Subvention SNCF	210.000	700.000	980.000	1.890.000
Subvention principale État	511.376	264.819		776.195
Prime d'insertion	409.101			409.101
Subvention Ville de Paris	1.185.734	566.935	322.063	2.074.732
Fonds propres	334.578	1.861.857	807.001	3.003.436
<b>TOTAL</b>	<b>6.691.550</b>	<b>8.581.244</b>	<b>5.380.006</b>	<b>20.652.800</b>

3°) Les droits de réservation :

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

- Ville de Paris : 15 logements (8 PLA-I, 6 PLUS et 1 PLS) ;
- Préfecture de Paris : 18 logements (7 PLA-I, 8 PLUS et 3 PLS) ;
- SNCF : 27 logements (3 PLA-I, 10 PLUS et 14 PLS).

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à ICF Habitat La Sablière une subvention d'un montant maximum global de 2.074.732 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par ICF Habitat La Sablière pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris



**2018 DLH 253-1** Réalisation Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (12e) d'un programme de 60 logements sociaux (18 PLAI, 24 PLUS et 18 PLS) par ICF Habitat La Sablière - Subvention (2.074.732 euros).

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 de construction neuve comportant 18 logements PLA-I, 24 logements PLUS et 18 PLS à réaliser par ICF Habitat La Sablière, Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (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 de construction neuve comportant 18 logements PLA-I, 24 logements PLUS et 18 PLS à réaliser par ICF Habitat La Sablière, Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (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 « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie définis par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, ICF Habitat La Sablière bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 2.074.732 euros ; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 15 des logements réalisés (dont 8 PLA-I, 6 PLUS et 1 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 ICF Habitat La Sablière les conventions 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. Ces conventions comporteront 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.

**2018 DLH 253-2** Réalisation Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (12e) d'un programme de 60 logements (18 PLAI, 24 PLUS et 18 PLS) par ICF Habitat La Sablière - Prêts PLA-I et PLUS garantis par la Ville (9.228.394 euros)

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 PLA-I et PLUS à contracter par ICF Habitat La Sablière en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant 18 logements PLA-I et 24 logements PLUS situés Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (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 PLA-I, d'un montant maximum de 4.040.761 euros, remboursable en 35 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que ICF Habitat La Sablière 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 de construction neuve comportant 18 logements PLA-I à réaliser Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (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 35 ans au maximum, à hauteur de la somme de 4.040.761 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 PLUS, d'un montant maximum de 5.187.633 euros, remboursable en 35 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que ICF Habitat La Sablière 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 de construction neuve comportant 24 logements PLUS à réaliser Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (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 35 ans au maximum, à hauteur de la somme de 5.187.633 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 : Au cas où ICF Habitat La Sablière, 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 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 ICF Habitat La Sablière 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.

**2018 DLH 253-3** Réalisation d'un programme comportant 60 logements Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (12e) - Prêts garantis par la Ville demandés par ICF Habitat La Sablière (3.270.942 euros) pour 18 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 des emprunts PLS à contracter par ICF Habitat La Sablière en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant 18 logements PLS situés Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (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 3.270.942 euros, remboursable en 30 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que ICF Habitat La Sablière 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 de construction neuve comportant 18 logements PLS à réaliser Lot L8 Gare de Lyon Daumesnil (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 30 ans au maximum, à hauteur de la somme de 3.270.942 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 : Au cas où ICF Habitat La Sablière, 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 3 : 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 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, au contrat d'emprunt concernés par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec ICF Habitat La Sablière les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : 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.