

**2018 DLH 335** Réalisation 281-295 rue de Charenton (12e) d'un programme de construction de 19 logements sociaux (6 PLA-I, 8 PLUS, 5 PLS) par Paris Habitat OPH.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'opération s'inscrit dans un vaste projet global de requalification urbaine d'une parcelle, propriété de Paris Habitat OPH.

L'implantation des bâtiments selon un « plan libre » a généré de vastes espaces libres dont une grande partie est occupée par des voies de service et du stationnement de véhicules.

Cette approche globale permet d'envisager une transformation majeure de la résidence afin de répondre à la fois aux enjeux des constructions existantes et aux besoins nouveaux.

C'est dans ce cadre de besoins nouveaux que prennent place les lots A et B des projets neufs de 22 + 17 logements familiaux, d'une crèche de 66 berceaux, de locaux d'activité, 90 logements spécifiques et d'un parc de stationnement.

Par délibération 2016 DLH 396 en date des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, le Conseil de Paris a déjà approuvé la construction de 9 logements PLUS, 7 logements PLAI et 4 logements PLS par Paris Habitat OPH sur le lot A de la parcelle sise 281-295 rue de Charenton (12e), ainsi qu'une résidence pour personnes âgées et une résidence pour jeunes actifs, qui seront gérées par sa filiale l'Habitation Confortable.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de la réalisation d'un logement PLUS et un logement PLAI supplémentaire sur le lot A, et 5 PLAI, 7 PLUS et 5 PLS sur le lot B.

#### I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

##### 1°) Description du projet immobilier

Pour le lot A qui concerne les 22 logements, les principes retenus du projet portent sur un projet urbain respectant les alignements tant sur la rue des Meuniers que sur la rue Jules Pichard et sur les constructions voisines de la parcelle. Une grande diversité volumétrique et une grande compacité offrent un cœur végétalisé autour duquel s'organisent les logements avec des orientations multiples et la crèche en recul de la rue et de la barre R+12 protégeant les enfants.

Pour le lot B qui concerne les 17 logements, le parti architectural de ce lot est actuellement en cours de co-conception avec les habitants.

##### 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 et être labellisé Effinergie +. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE.

### 3°) Description du programme

Le programme comporterait :

#### Lot A :

- 1 logement PLA-I, d'une surface utile d'environ 88 m<sup>2</sup> (84 m<sup>2</sup> habitables), de type T4.

Le loyer mensuel moyen de ce logement serait calculé sur la base réglementaire de 6.01 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2018.

- 1 logement PLUS, d'une surface utile d'environ 88 m<sup>2</sup> (84 m<sup>2</sup> habitables), de type T4.

Le loyer mensuel moyen de ce logement serait calculé sur la base réglementaire de 6.76 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2018.

#### Lot B

Actuellement en cours de co-conception avec les habitants.

- un commerce, situé à rez de chaussée du lot B, développant une surface utile d'environ 147 m<sup>2</sup> dont le loyer serait fixé sur la base annuelle d'environ 170 euros/m<sup>2</sup>.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération logements du lot A est évalué à 531 453 euros (3 032 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), et le coût global de l'opération logements du lot B est évalué à 3 788 226 euros (3 313 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

#### Lot A :

| DEPENSES<br>(en euros) | PLA-I          | PLUS           | TOTAL<br>Logements |
|------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Charge foncière        | 46 452         | 48 905         | <b>95 357</b>      |
| Travaux                | 167 900        | 167 900        | <b>335 800</b>     |
| Honoraires/Divers<br>s | 49 016         | 51 280         | <b>100 296</b>     |
| <b>TOTAL</b>           | <b>263 368</b> | <b>268 085</b> | <b>531 453</b>     |

#### Lot B :

| DEPENSES<br>(en euros) | PLA-I            | PLUS             | PLS              | TOTAL<br>Logements | Locaux<br>d'activités | TOTAL<br>Opération |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Charge foncière        | 198 539          | 290 716          | 207 654          | <b>696 909</b>     | 153 661               | 850 570            |
| Travaux                | 702 068          | 982 895          | 702 068          | <b>2 387 031</b>   | 237 552               | 2 624 583          |
| Honoraires/Diver<br>s  | 194 669          | 287 699          | 221 918          | <b>704 286</b>     | 63 920                | 768 206            |
| <b>TOTAL</b>           | <b>1 095 276</b> | <b>1 561 310</b> | <b>1 131 640</b> | <b>3 788 226</b>   | <b>455 133</b>        | <b>4 243 359</b>   |

## 2°) Le financement

### Lot A

| RECETTES<br>(en euros)              | PLA-I          | PLUS           | TOTAL<br>Logements |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Prêt CDC (40 ans)                   | 125 767        | 125 768        | <b>251 535</b>     |
| Subvention principale Etat          | 33 442         | 13 377         | <b>46 819</b>      |
| Prime d'insertion                   | 25 856         | -              | <b>25 856</b>      |
| Subvention Ville de Paris           | 73 478         | 122 056        | <b>195 534</b>     |
| Autres (intérêts de préfinancement) | 4 825          | 6 884          | <b>11 709</b>      |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>263 368</b> | <b>268 085</b> | <b>531 453</b>     |

### Lot B

| RECETTES<br>(en euros)              | PLA-I            | PLUS             | PLS              | TOTAL<br>Logements | Locaux<br>d'activités | TOTAL<br>Opération |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Prêt CDC (40 ans)                   | 152 474          | 519 233          | -                | <b>671 707</b>     | -                     | 671 707            |
| Prêt foncier CDC (60 ans)           | 120 000          | -                | -                | <b>120 000</b>     | -                     | 120 000            |
| Prêt PLS (40 ans)                   | -                | -                | 540 000          | <b>540 000</b>     | -                     | 540 000            |
| Prêt Employeurs sur le programme    | 90 000           | 90 000           | 90 000           | <b>270 000</b>     | -                     | 270 000            |
| Subvention principale Etat          | 89 466           | 22 773           | -                | <b>112 239</b>     | -                     | 112 239            |
| Prime d'insertion                   | 107 377          | -                | -                | <b>107 377</b>     | -                     | 107 377            |
| Prêt employeurs convention de parc  | 504 000          | 360 000          | -                | <b>864 000</b>     | -                     | 864 000            |
| Subvention Ville de Paris           | 21 506           | 540 885          | 466 416          | <b>1 028 807</b>   | -                     | 1 028 807          |
| Fonds propres                       | -                | -                | -                | -                  | 455 133               | 455 133            |
| Autres (intérêts de préfinancement) | 10 453           | 28 419           | 35 224           | <b>74 096</b>      | -                     | 74 096             |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>1 095 276</b> | <b>1 561 310</b> | <b>1 131 640</b> | <b>3 788 226</b>   | <b>455 133</b>        | <b>4 243 359</b>   |

## 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 :

### Lot A

- Ville de Paris : 2 logements (1 PLA-I, 1 PLUS).

### Lot B

- Préfecture de Paris : 5 logements (1 PLA-I, 2 PLUS, 2 PLS) ;
- Employeurs : 3 logements (1 PLA-I, 1 PLUS, 1 PLS) ;
- Ville de Paris : 9 logements (3 PLA-I, 4 PLUS, 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 Paris Habitat OPH une subvention d'un montant maximum de 1 224 341 euros dont 195 534 euros au titre du lot A et 1 028 807 euros au titre du lot B ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, 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



**2018 DLH 335 - 1** Réalisation 281-295 rue de Charenton (12e) d'un programme de construction de 19 logements sociaux (6 PLA-I, 8 PLUS, 5 PLS) 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 de construction de 19 logements sociaux (6 PLA-I, 8 PLUS, 5 PLS) à réaliser par Paris Habitat OPH, 281-295 rue de Charenton (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 réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e), du programme de construction de 19 logements sociaux (6 PLA-I, 8 PLUS, 5 PLS) par Paris Habitat OPH.

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 de Paris en termes de performance énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 224 341 euros dont 195 534 euros au titre du lot A et 1 028 807 euros au titre du lot B ; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 2 logements du lot A (1 PLA-I, 1 PLUS) et 9 logements du lot B (3 PLA-I, 4 PLUS, 2 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.

**2018 DLH 335 - 2** Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e) d'un programme de construction de 6 logements PLAI et 8 logements PLUS par Paris Habitat OPH- Garantie de prêts par la Ville (1 043 242 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 de prêts à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme de construction de 6 PLA I et 8 PLUS, 281-295 rue de Charenton (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 125 767 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 d'un programme de construction de 1 logement PLAI, 281-295 rue de Charenton (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 125 767 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 125 768 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 d'un programme de construction de 1 logement PLUS, 281-295 rue de Charenton (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 125 768 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 PLAI, d'un montant maximum de 152 474 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 d'un programme de construction de 5 logements PLAI, 281-295 rue de Charenton (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 152 474 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, d'un montant maximum de 519 233 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 d'un programme de construction de 7 logements PLUS, 281-295 rue de Charenton (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 519 233 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 : 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 120 000 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 d'un programme de construction de 5 logements PLAI, 281-295 rue de Charenton (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 60 ans au maximum, à hauteur de la somme de 120 000 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 6 : 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 7 : 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 8 : 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, 4 et 5 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 9 : 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 335 - 3** Réalisation, 281-295 rue de Charenton (12e) d'un programme de construction de 5 logements PLS par Paris Habitat OPH - Garantie de prêt par la Ville (540 000 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 d'un prêt PLS à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme de construction de 5 logements PLS, 281-295 rue de Charenton (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 global de 540 000 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'État 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 d'un programme de construction de 5 logements PLS, 281-295 rue de Charenton (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 540 000 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 2 : Au cas où Paris Habitat OPH, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues 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 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 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 : Madame 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.