



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 142- Réalisation, Gare de Lyon – Daumesnil lot L6 d'un programme de création de 28 logements sociaux (8 PLA I - 12 PLUS - 8 PLS) par ICF Habitat La Sablière - Subvention (352.913 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le prolongement de l'opération d'aménagement Charolais-Rotonde achevée en 2017, Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA) 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 sur lesquels sont édifiés des bâtiments affectés au service public ferroviaire.

Il est prévu d'y réaliser en deux phases, 44.600 m² de surface dédiée au logement dont 60% affectée aux logements sociaux, 20% aux logements intermédiaires et 20% aux logements libres.

Dans le cadre de la première phase pour laquelle le permis d'aménager a été délivré, il est prévu qu'ICF Habitat La Sablière réalise, après acquisition du foncier libre d'occupation auprès d'EFA, un programme de construction comportant 28 logements sociaux (8 PLA I - 12 PLUS - PLS).

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de la réalisation du programme de logement social.

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 un permis de construire sera déposé courant 2022, devra s'inscrire dans la fiche de lot conçue par la maîtrise d'œuvre du lotissement dans sa globalité, et ce sera la même équipe de maîtrise d'œuvre qui assurera la construction des bâtiments des lots L5 et L6, par souci de cohérence architecturale.

Le bâtiment de logements sociaux, se développera du R+5 au R+7 avec des jeux de retrait permettant de garantir une bonne insertion dans son environnement.

Un local à vélos ainsi qu'un local évolutif en pied d'immeuble viennent compléter ce lot.

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/m²SHONRT/an, être labellisé

BEPOS Effinergie et obtenir un Bbio correspondant à - 30% par rapport à la RT 2012. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification BEE Profil Paris et d'un label BBCA.

Le programme de travaux prévoit notamment l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés avec réemploi, ainsi qu'un mix énergétique comprenant au moins 50% d'énergies renouvelables via le raccordement au CPCU et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

3°) Description du programme de logements

Le programme du lot L6 comportera :

- 8 logements PLA-I, dont 3 PLA-I adaptés, d'une surface utile totale de 524 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 32 m² ;
- 1 T2 d'une surface d'environ 47 m² ;
- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m² ;
- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 m² ;
- 1 T5 d'une surface d'environ 94 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,22 euros/m² utile en valeur janvier 2021. Les PLAI adaptés seront destinés à loger des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi qu'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement »

- 12 logements PLUS, d'une surface utile totale de 825 m², se décomposant en :

- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 47 m² ;
- 5 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m² ;
- 4 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 m² ;
- 1 T5 d'une surface d'environ 94 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,99 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

- 8 logements PLS, d'une surface utile totale de 400 m², se décomposant en :

- 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 32 m² ;
- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 47 m² ;
- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,63 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 10 347 951 euros (soit 5 916 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	771 950	1 267 221	614 410	2 653 581
Travaux	1 931 648	3 168 349	1 536 170	6 636 167
Honoraires/Divers s	307 841	505 346	245 016	1 058 203
TOTAL	3 011 439	4 940 916	2 395 596	10 347 951

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	2 071 808	2 905 816	-	4 977 624
Prêt CDC (30 ans)	-	-	1 699 305	1 699 305
Subvention SNCF	-	620 877	413 918	1 034 795
Subvention principale État	223 967	139 490	-	363 457
Prime d'insertion	179 173	-	-	179 173
Subvention foncière État	150 000	500 000	-	650 000
Subvention État PLAI adaptés	55 890	-	-	55 890
Subvention Ville de Paris	98 117	209 081	45 714	352 913
Fonds propres	232 484	565 652	236 659	1 034 795
TOTAL	3 011 439	4 940 916	2 395 596	10 347 951

3°) Les droits de réservation

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 9 logements (5 PLA I - 1 PLUS et 3 PLS) ;

SNCF : 12 logements (9 PLUS - 3 PLS) ;

Ville de Paris : 7 logements (3 PLA-I - 2 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 ICF Habitat La Sablière une subvention d'un montant maximum de 352 913 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 délibérer.

La Maire de Paris

2021 DLH 142 - 1 Réalisation, Gare de Lyon – Daumesnil lot L6 (12e), d'un programme de création de 28 logements sociaux (8 PLA I - 12 PLUS - 8 PLS) par ICF Habitat La Sablière - Subvention (352 913 euros).

Le Conseil de Paris,

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 de 28 logements sociaux (8 PLA I - 12 PLUS - 8 PLS) à réaliser par ICF Habitat La Sablière Gare de Lyon - Daumesnil, lot L6 (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, Gare de Lyon - Daumesnil, lot L6 (12e), du programme de construction neuve comportant 28 logements sociaux (8 PLA I - 12 PLUS - 8 PLS) par ICF Habitat La Sablière.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1.
Pour ce programme, ICF Habitat La Sablière bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 352.913 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2021 et suivants.

Article 3 : 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 environnementale et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 7 logements (3 PLA-I, 2 PLUS et 2 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 45 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec ICF Habitat La Sablière 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 45 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.

2021 DLH 142 - 2 Réalisation, Gare de Lyon - Daumesnil, lot L6 (12e), d'un programme de création de 28 logements sociaux (8 PLA I - 12 PLUS - 8 PLS) par ICF Habitat La Sablière - Garantie des prêts PLA I et PLUS par la Ville (4 977 624 euros).

Le Conseil de Paris,

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 PLA I et PLUS à contracter par ICF Habitat La Sablière en vue du financement d'un programme de création de 28 logements sociaux (8 PLA I - 12 PLUS - 8 PLS) à réaliser Gare de Lyon - Daumesnil, lot L6 (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 travaux, à souscrire par ICF Habitat La Sablière auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 8 logements PLA I situés Gare de Lyon - Daumesnil, lot L6 (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 2 071 808 Euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0.2% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 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 travaux, à souscrire par ICF Habitat La Sablière auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 12 logements PLUS situés Gare de Lyon – Daumesnil, Lot L6 (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 2 905 816 Euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	42 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.6% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLUS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 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 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 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec ICF Habitat La Sablière la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2021 DLH 142 - 3 Réalisation, Gare de Lyon – Daumesnil, Lotissement Les Messageries lot L6 (12e), d'un programme de création de 28 logements sociaux (8 PLA I - 12 PLUS - 8 PLS) par ICF Habitat La Sablière - Garantie du prêt PLS par la Ville (1 699 305 euros).

Le Conseil de Paris,

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 du prêt PLS à contracter par ICF Habitat La Sablière en vue du financement d'un programme de création de 28 logements sociaux (8 PLA I dont 3 PLA I adaptés - 12 PLUS - 8 PLS) à réaliser Gare de Lyon – Daumesnil, lot L6 (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 travaux, à souscrire par ICF Habitat La Sablière auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de 8 logements PLS situés Gare de Lyon - Daumesnil, lot L6 (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS travaux 1 699 305 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	32 ans 24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 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 du prêt 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 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 aux contrats d'emprunts concernés par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec ICF Habitat La Sablière la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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