



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 311- Réalisation, 29 Quai de Grenelle (15e) d'un programme d'acquisition en VEFA de 17 logements familiaux par Paris Habitat et d'une pension de Famille de 20 logements par L'Habitation Confortable – subvention (1 521 563 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'Appel à Projets Urbain Innovants « Réinventer Paris 3 : transformer les bureaux vacants en logements », le promoteur CAPELLI a été désigné lauréat pour transformer un ensemble à usage de garage comportant 8 étages situé 29 quai de Grenelle (15e) en un ensemble à usage d'habitation comprenant des logements en accession ainsi qu'un programme de logements sociaux à céder dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Paris Habitat a été retenu et va acquérir en VEFA un total de 17 logements familiaux se répartissant en 10 logements PLA-I et 7 logements PLUS, tandis que sa filiale spécialisée L'Habitation Confortable va acquérir une pension de famille comportant 20 logements PLA-I qui sera gérée par l'association SNL.

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

Situé à la limite du Quartier Beaugrenelle, le garage acquis par CAPELLI a été construit en 1954 par l'architecte Léon Doboïn, à la demande du groupe RENAULT qui l'a laissé libre de toute occupation depuis la fin 2021.

L'édifice à l'architecture emblématique dispose d'une structure poteau-poutre en béton qui sera conservée.

Il est prévu de restructurer lourdement le bâtiment, notamment le 7^e étage existant, en l'élevant d'un étage en attique le long du quai de Grenelle et de 14 étages à l'arrière en l'adossant au mur-pignon de l'hôtel situé au sud de la parcelle.

Une grande cour sera créée à l'intérieur du volume existant ainsi qu'une cour anglaise, à l'arrière de la parcelle permettant ainsi de faire entrer la lumière du sud et au cœur du bâtiment.

2°) Démarche développement durable du projet

Partie Réhabilitée 15 logements familiaux et Pension de Famille

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 80 kWh/m²SHONRT/an, être labellisé BBC Rénovation et obtenir une certification NF Habitat HQE.

Partie neuve 2 logements familiaux

Le projet devra obtenir une certification NF Habitat HQE et le label EFFINERGIE.

Il visera par ailleurs des objectifs environnementaux renforcés par rapport à la réglementation énergétique (RE2020) que soit en terme d'utilisation d'énergies renouvelables (CEP NR inférieur de 20% au CEP NR max) ou en terme de besoin bioclimatique (Bbio inférieur de 20% Bbio max).

Il visera enfin le profil économie circulaire de la certification NF HABITAT CERQUAL

3°) Description du programme de logements

Le programme de logements familiaux comportera :

10 logements PLA I, d'une surface utile totale d'environ 735 m², se décomposant en :

1 T1bis d'une surface moyenne d'environ 49 m²

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 52 m² ;

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 64 m² ;

1 T4 d'une surface d'environ 92 m² ;

3 T5 d'une surface moyenne d'environ 99 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m² utile en valeur janvier 2022

7 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 545 m², se décomposant en :

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 60 m² ;

2 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m² ;

1 T4 d'une surface d'environ 80 m² ;

2 T5 d'une surface moyenne d'environ 106 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m² utile en valeur janvier 2022

Le programme de Pension de Famille comportera :

20 logements PLA-I, d'une surface utile totale de 476 m², se décomposant en 20 T1' d'une surface moyenne d'environ 24 m²

La redevance mensuelle s'élèverait à environ 545 euros, charges comprises, valeur janvier 2022. Les résidents pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 7 906 070 euros dont 5.186.728 euros pour la partie logements familiaux (soit 4 049 euros/m² de surface utile) et 2 719 342 euros pour la partie Pension de Famille (soit 5 713 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	PLA I Pension de Famille	TOTAL Opération
Charge foncière	1 315 856	1 015 948	2 331 804	1 225 476	3 557 280
Travaux	1 549 519	1 198 145	2 747 664	1 443 090	4 190 754
Honoraires/Divers	49 031	58 229	107 260	50 776	158 036
TOTAL	2 914 406	2 272 322	5 186 728	2 719 342	7 906 070

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logement s Sociaux	PLA I Pension de Famille	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	252 931	400 141	653 072	567 960	1 221 032
Prêt foncier CDC (60 ans)	737 556	546 974	1 284 530	574 590	1 859 120
Prêt AL sur le programme	100 000	50 000	150 000	-	150 000
Subvention Action Logement	70 000	17 500	87 500	140 000	227 500
Subvention principale Etat	600 000	140 000	740 000	1 000 000	1 740 000
Subvention Région	-	-	-	160 000	160 000
Subvention Etat PLAI adaptés	18 630	-	18 630	-	18 630
Subvention Ville de Paris	730 049	682 034	1 412 083	109 480	1 521 563
Fonds propres	375 303	391 605	766 908	134 318	901 226
Autres (intérêts de préfinancement)	29 937	44 068	74 005	32 994	106 999
TOTAL	2 914 406	2 272 322	5 186 728	2 719 342	7 906 070

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre 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 du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation pour le logement familial seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 5 logements (3 PLA I - 2 PLUS) ;

Action Logement : 3 logements (2 PLA I - 1 PLUS) ;

Ville de Paris : 9 logements (5 PLA I - 4 PLUS).

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation pour la Pension de Famille seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 6 logements PLA I ;
- Action Logement : 3 logements PLA I ;
- Ville de Paris : 10 logements PLA I ;
- Région : 1 logement PLA I.

Je vous propose en conséquence :

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition en VEFA de 10 logements PLA-I et de 7 logements PLUS, et d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 1 412 083 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS et PLA-I à souscrire par Paris Habitat pour le financement des logements ;

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition en VEFA d'une pension de famille comportant 10 logements PLA-I et d'accorder à L'Habitation Confortable une subvention d'un montant maximum de 109 480 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I à souscrire par L'Habitation Confortable pour le financement de la pension de famille.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 311 - 1 Réalisation, 29 Quai de Grenelle (15e) d'un programme d'acquisition en VEFA de 17 logements familiaux par Paris Habitat et d'une pension de Famille de 20 logements par L'Habitation Confortable

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 d'acquisition de 17 logements sociaux familiaux (10 PLA I - 7 PLUS) à réaliser par Paris Habitat ainsi que celui relatif à une pension de Famille de 20 logements PLA I à réaliser par L'Habitation Confortable, au 29, Quai de Grenelle (15e);

Vu l'avis du Conseil du 15e 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 au 29, Quai de Grenelle (15e) du programme d'acquisition comportant 17 logements sociaux (10 PLA I - 7 PLUS) par Paris Habitat.

Article 2 : Est approuvée la réalisation au 29, Quai de Grenelle (15e) du programme d'acquisition d'une Pension de Famille comportant 20 logements sociaux PLA I par L'Habitation Confortable.

Article 3 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, Paris Habitat bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 412 083 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 4 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 2. Pour ce programme, L'Habitation Confortable bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 109 480 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 5 : 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 6 : 9 logements familiaux (5 PLA-I et 4 PLUS) ainsi que 10 logements PLA-I au sein de la pension de Famille seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 7 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat et L'Habitation Confortable les conventions fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement des programmes 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. Ces conventions comporteront en outre l'engagement des organismes 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.

2022 DLH 311- 2 Réalisation, 29 Quai de Grenelle (15e) d'un programme d'acquisition en VEFA de 17 logements familiaux par Paris Habitat et d'une pension de Famille de 20 logements par L'Habitation Confortable - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris pour Paris Habitat (1 937 602 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 PLAI-PLUS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme d'acquisition de 17 logements sociaux (10 PLA I - 7 PLUS) à réaliser au 29, Quai de Grenelle (15e);

Vu l'avis du Conseil du 15e 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, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 10 logements PLAI situés 29, Quai de Grenelle (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	252 931 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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% 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%

Cette garantie PLAI travaux 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 PLAI foncier à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 10 logements PLAI situés 29, Quai de Grenelle (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	737 556 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de	24 mois

préfinancement	
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 0.14% 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%

Cette garantie PLAI foncier 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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLUS situés 29, Quai de Grenelle (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	400 141 euros
Durée totale	40 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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% 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%

Cette garantie PLUS travaux 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 4 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS foncier à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 7 logements PLUS situés 29, Quai de Grenelle (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	546 974 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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 0.14% 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%

Cette garantie PLUS foncier 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 5 : Au cas où Paris Habitat, 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 l'organisme défaillant.

Article 6 : 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 7 : 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, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 8 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2022 DLH 311 - 3 Réalisation, 29 Quai de Grenelle (15e) d'un programme d'acquisition en VEFA de 17 logements familiaux par Paris Habitat et d'une pension de Famille de 20 logements par L'Habitation Confortable - Prêts PLA-I garantis par la Ville pour L'Habitation Confortable (1 142 550 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 propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des prêts PLUS et PLA-I à contracter par L'Habitation Confortable en vue du financement du programme d'acquisition en VEFA d'une Pension de Famille comportant 20 logements PLA I à réaliser au 29, quai de Grenelle (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e 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 à souscrire par L'Habitation Confortable auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération d'acquisition en VEFA d'une Pension de Famille comportant 20 logements PLA-I situé 29, quai de Grenelle (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	567 960 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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% 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%

Cette garantie PLA-I 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 PLA-I foncier à souscrire par L'Habitation Confortable auprès de la Caisse des Dépôt et Consignations, destiné à financer l'opération d'acquisition en VEFA d'une Pension de Famille comportant 20 logements PLA-I situé 29, quai de Grenelle (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	574 590 euros

Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	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% 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%

Cette garantie PLAI foncier 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 l'Habitation Confortable, 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 l'Habitation Confortable 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.