



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 404 - Réalisation, secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e) d'un programme de construction de 69 logements sociaux (20 PLA I - 28 PLUS - 21 PLS) par Paris Habitat- Subvention (4 142 153 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite de la fermeture en 2014 du dépôt de la Chapelle dédié à la maintenance des trains, Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA) a été désigné afin de reconvertir 3,7 hectares des 5 hectares de l'emprise, délimitant le secteur d'aménagement « Ordener Poissonniers ».

En juin 2016, EFA a lancé un Appel à Partenariat d'Opérateurs (APO) afin de retenir un groupement d'opérateurs immobiliers et de concepteurs, en vue de développer une partie des programmes immobiliers, hors équipements publics, lequel, a été remporté en juin 2019 par le groupement d'opérateurs Emerige -Ogic et l'architecte Christian Biecher.

Le nouveau quartier crée s'organisera autour d'un jardin central dont la surface a été portée à 1,5 hectare. Outre des immeubles de bureaux, des structures culturelles (cinéma et salle de spectacles) et des équipements publics (conservatoire, groupe scolaire et équipement jeunesse), ce nouveau quartier comportera des programmes de logement se développant sur une surface de plancher (SDP) d'environ 30.000 m².

Sont prévus 30% de logements libres, 20 % de logements intermédiaires et 50% de logements sociaux se répartissant sur 6 lots.

Paris Habitat va acquérir un volume du lot 6, situé au nord du projet d'aménagement et principalement dédié à la réalisation d'équipements municipaux, en vue d'y réaliser un programme de construction comportant 20 logements PLA-I, 28 logements PLUS et 21 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

Le lot 6 est situé dans l'îlot nord du projet d'aménagement, dénommé îlot C qui comporte également les lots 4-5 et 7.

Il accueillera en son socle un équipement municipal mutualisé dit « ESECA », comportant le conservatoire du 18^{ème}, dont une salle de spectacle de 500 places, une école polyvalente et une cour oasis tandis que les logements sociaux viennent pour partie en superposition

de ce socle. Installé au cœur de l'îlot, le bâtiment est encadré par les lots 4-5 et 7. L'accès à la cour de l'école pourra se faire via une servitude de passage à travers le lot 4-5, vers le parc situé au cœur du projet d'aménagement.

Le présent programme de logements sociaux se développera sur 4 570 m² de surface de plancher environ et sur neuf niveaux, dont quatre en superposition de l'équipement municipal.

Le système constructif commun reposera sur des poteaux et poutres en bois lamellé collé, de planchers mixtes composés de bois et de béton et des façades à ossature bois non-porteuses. Les façades seront recouvertes d'un revêtement minéral (pierre, brique ou enduit) dans des épaisseurs compatibles avec la mise en œuvre de façades ventilées. La structure des pieds d'immeuble, des sous-sols et des noyaux verticaux de circulation sera constituée de béton.

Les concepteurs devront privilégier :

- L'utilisation de systèmes constructifs bois ;
- La conception de systèmes qui favorisent l'évolutivité des usages ;
- L'utilisation de système préfabriqués et modulaires capables d'offrir une meilleure maîtrise des coûts de construction et optimiser les coûts de gestion de chantier et de stockage.

2°) Démarche développement durable du projet

Les attendus environnementaux de l'aménageur sont élevés. Le projet devra notamment atteindre les objectifs suivants :

Certifications et labels :

- Certifications à atteindre :
 - o NF HABITAT HQE niveau EXCELLENT avec profil minimal 8 étoiles
 - o BREEAM NC 2016 niveau EXCELLENT
- Label : passivhaus

Performance énergétique :

- Besoins de chauffage inférieur à 15 kwh/m².an
- Consommations en énergie primaire pour tous les usages (chauffage + ECS, éclairage, ventilation, auxiliaires et équipements électrodomestiques) inférieur ou égal à 120 kwh/m².an ;
- Démarche E+C- : Eges PCE < 750 kg CO₂/m²SDP + Mpark (coefficient de modulation relatif aux places de parking suivant méthodologie E+C-);
- Ventilation double flux généralisée sur l'ensemble des programmes.

Matérialité et réemploi :

- Pacte Bois Biosourcé de Fibois : 100% du bois certifié dont 30% de bois français et un taux d'au moins 36 kg/m² de matériaux biosourcés exigé ;
- Les menuiseries extérieures seront de type bois ou bois -alu ;
- Le béton intégré sur le projet devra être bas carbone ;
- Economie circulaire :
 - o Maximiser la réutilisation des terres excavées du site, dans les limites fixées

- par les contraintes sanitaires ;
- O Utiliser des matières extérieures complémentaires issues du réemploi dans une logique d'économie circulaire.

Le projet devra également obtenir une certification NF Habitat HQE Paris avec profil Bas Carbone, le label EFFINERGIE RE 2020 et le label Bâtiment Biosourcé niveau 3.

Le projet sera particulièrement vertueux du point de vue de l'objectif de neutralité carbone et bénéficiera d'une majoration de subvention pour l'obtention du profil "Bas Carbone" de NF Habitat CERQUAL

Le projet prévoit par ailleurs des actions en faveur de l'économie circulaire comme notamment :

- L'approvisionnement en matériaux ou produits de réemploi ou réutilisation sera mis en œuvre,
- La technique dite de « technosols » permettant de produire les sols fertiles et vivants du projet, y compris les toitures végétalisées, sera mise en œuvre,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage sera étudié,
- La mise en place de clauses dans les marchés et MOE visant à atteindre au moins 70% de valorisation matière (réemploi et recyclage) et tendre vers le « zéro déchet enfoui » sera étudiée.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

20 logements PLA I, d'une surface utile totale d'environ 1359 m²,

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

28 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 1813 m²,

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

21 logements PLS, d'une surface utile totale d'environ 1216 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m² utile en valeur janvier 2022

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 27 480 421 euros dont 27 480 421 pour la partie logements (soit 6 262 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	2 038 051	2 747 369	1 843 548	6 628 968
Travaux	4 720 110	6 564 360	4 404 897	15 689 367
Honoraires/Divers	1 477 692	2 129 722	1 554 672	5 162 086
TOTAL	8 235 853	11 441 451	7 803 117	27 480 421

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 136 585	2 243 021	4 047 202	7 426 808
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 530 351	2 041 225	-	3 571 576
Prêt PLS complémentaire	-	-	503 183	503 183
Prêt Amortissable Action Logement	200 000	250 000	200 000	650 000
Subvention Action Logement	140 000	70 000	-	210 000
Subvention principale Etat	1 600 000	700 000	-	2 300 000

Subvention Etat PLAI adaptés	37 260	-	-	37 260
Subvention Ville de Paris	1 158 811	2 435 971	547 371	4 142 153
Fonds propres	2 352 238	3 501 892	2 246 036	8 100 166
Autres (intérêts de préfinancement)	80 608	199 342	259 325	539 275
TOTAL	8 235 853	11 441 451	7 803 117	27 480 421

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 cofinanceurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 21 logements (6 PLA-I, 9 PLUS et 6 PLS) ;

Action Logement : 13 logements (4 PLA-I, 5 PLUS, 4 PLS) ;

Ville de Paris : 35 logements (10 PLA-I, 14 PLUS, 11 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 une subvention d'un montant maximum de 4 142 153 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Paris Habitat pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 404 - 1 Réalisation, secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e) d'un programme de construction de 69 logements sociaux (20 PLA I - 28 PLUS - 21 PLS) par Paris Habitat- Subvention (4 142 153 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 de 69 logements sociaux (20 PLA I - 28 PLUS - 21 PLS) à réaliser par Paris Habitat, secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e 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, secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e), du programme de construction comportant 69 logements sociaux (20 PLA I - 28 PLUS - 21 PLS) par Paris Habitat.

Article 2 : 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 4 142 153 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 3 : Le projet s'inscrit dans une démarche « bâtiments durables » avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Article 4 : 35 logements (10 PLA-I, 14 PLUS et 11 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat 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.

2022 DLH 404 - 2 Réalisation, secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e) d'un programme de construction de 69 logements sociaux (20 PLA I - 28 PLUS - 21 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (6 951 182 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 de construction de 69 logements sociaux (20 PLA I - 28 PLUS - 21 PLS) à réaliser secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e 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 Consignations, destiné à financer la création de 20 logements sociaux PLAI situés secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	1 136 585 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% <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 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 Consignations, destiné à financer la création de 20 logements sociaux PLAI secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	1 530 351 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 0.26% <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 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 Consignations, destiné à financer la création de 28 logements sociaux PLUS situés secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	2 243 021 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 0.6% <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 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 Consignations, destiné à financer la création de 28 logements sociaux PLUS situés secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	2 041 225 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 0.26% <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 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 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 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 404 - 3 Réalisation secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e) d'un programme de construction de 69 logements sociaux (20 PLA I - 28 PLUS - 21 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (4 550 385 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 PLS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme de construction de 69 logements sociaux (20 PLA I - 28 PLUS - 21 PLS) à réaliser secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e 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, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 21 logements sociaux PLS situés secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 4 047 202 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 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 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 PLS complémentaire, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 21 logements sociaux PLS situés secteur d'aménagement Ordener Poissonniers Lot 6 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS complémentaire 503 183 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 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 complémentaire 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 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 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'emprunts concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat 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