



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 405- Réalisation, ZAC Chapelle Charbon, lot B1 (18e) d'un programme de construction de 53 logements sociaux (16 PLA I - 21 PLUS - 16 PLS) par Immobilière 3F – Subvention (2 771 480 €)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

I3F va acquérir auprès de Paris Métropole & Aménagement (PM&A), en charge de l'aménagement de la ZAC Chapelle Charbon située entre la rue de l'Évangile et le Boulevard Ney dans le 18ème arrondissement, le lot B1, en vue d'y réaliser un programme de construction neuve comportant 53 logements sociaux répartis en 16 logements PLA, 21 logements PLUS, 23 logements PLS et d'une surface habitable totale de 3 636 m², ainsi que des commerces se développant sur 275m² de surface de plancher.

Son aménagement prévoit la réalisation du grand parc public de Paris Nord-Est (6,5 ha), et celle de programmes de logements, de bureaux, d'une école et de locaux d'activités. Cet aménagement vise à ouvrir le quartier de l'Évangile vers le futur parc et à connecter les projets voisins.

Une première ZAC a été créée, pour la réalisation d'une partie du parc (4,5 ha), la création de logements, d'une école et la réalisation d'espaces publics dont une passerelle de liaison modes doux avec le boulevard Ney.

Dans un deuxième temps, le réaménagement du secteur de CAP 18 permettra l'extension du parc jusqu'à la rue d'Aubervilliers, ainsi que la construction de logements, de bureaux et de locaux d'activités dans la continuité du pôle Rosa Parks.

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 localisé dans le lot B1, prévoit la construction d'un immeuble neuf de 53 logements sociaux pour une surface utile de 3 715,50 m² et sera élevé en R+8 faisant face au parc Chapelle Charbon. L'ensemble comprendra en outre un ensemble de locaux communs (vélo notamment).

En raison de la proximité avec le lot B2 et la résidence de la Croix-Moreau (appartenant à I3F), des modes constructifs hors-site seront encouragés.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra être labellisé EFFINERGIE et obtenir la certification NF Habitat HQE Paris. Le label Bbio max sera également visé.

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 label BBCA et du label Bâtiment Biosourcé de niveau 2. Il visera par ailleurs des objectifs environnementaux renforcés par rapport à la réglementation énergétique (RE2020) que ce soit en terme d'utilisation d'énergies renouvelables ou en terme de besoin bioclimatique (Consommation en énergie primaire non renouvelable et Bbio inférieure de 20% au maximum fixé par la réglementation).

Les logements de ce programme seront raccordés au réseau de chauffage urbain CPCU pour la production de chaleur et l'eau chaude sanitaire.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

16 logements PLA I, d'une surface utile totale de 1170 m², se décomposant en :

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 44 m² ;

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

6 T4 d'une surface moyenne d'environ 84 m² ;

2 T5 d'une surface moyenne d'environ 96 m².

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

21 logements PLUS, d'une surface utile totale de 1434,5 m², se décomposant en :

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 44 m² ;

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

4 T4 d'une surface moyenne d'environ 84 m² ;

2 T5 d'une surface moyenne d'environ 96 m².

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

16 logements PLS, d'une surface utile totale de 1111 m², se décomposant en :

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 44 m² ;

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

5 T4 d'une surface moyenne d'environ 84 m² ;

2 T5 d'une surface moyenne d'environ 96 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 22 587 276 euros (soit 6 079 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	2 041 219	2 675 531	2 071 694	6 788 444
Travaux	3 819 937	4 883 274	3 780 917	12 484 128
Honoraires/Divers	1 012 694	1 292 796	1 009 214	3 314 704
TOTAL	6 873 850	8 851 601	6 861 825	22 587 276

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	2 106 090	3 512 702	4 155 198	9 773 990
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 688 975	2 070 799	1 603 804	5 363 578
Prêt Employeurs sur le programme	150 000	150 000	150 000	450 000
Subvention Ministères	112 000	52 500	-	164 500
Subvention principale Etat	1 280 000	525 000		1 805 000
Subvention Ville de Paris	849 400	1 655 440	266 640	2 771 480
Fonds propres	687 385	885 160	686 183	2 258 728
TOTAL	6 873 850	8 851 601	6 861 825	22 587 276

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 seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 17 logements (5 PLA I - 7 PLUS - 5 PLS) ;

Employeurs : 9 logements (3 PLA I - 3 PLUS - 3 PLS) ;

Ville de Paris : 27 logements (8 PLA I - 11 PLUS - 8 PLS).

Je vous propose en conséquence :

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum de 2 771 480 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Immobilière 3F pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 405 - 1 Réalisation, ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e) d'un programme de construction de 53 logements sociaux (16 PLA I - 21 PLUS - 16 PLS) par Immobilière 3F - Subvention (2 771 480 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 53 logements sociaux (16 PLA I - 21 PLUS - 16 PLS) à réaliser par Immobilière 3F dans la ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et M. Emmanuel GREGOIRE, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation dans la ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e) du programme de construction comportant 53 logements sociaux (16 PLA I - 21 PLUS - 16 PLS) par Immobilière 3F.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, Immobilière 3F bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 2 771 480 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 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 : 27 logements 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 Immobilière 3F 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 405 - 2 Réalisation, ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e) d'un programme de construction de 53 logements sociaux (16 PLA I - 21 PLUS - 16 PLS) par Immobilière 3F - Garantie des prêts PLA I et PLUS par la Ville de Paris (9 378 566 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-PLUS à contracter par Immobilière 3F en vue du financement d'un programme de construction de 53 logements sociaux (16 PLA I - 21 PLUS - 16 PLS) à réaliser dans la ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et M. Emmanuel GREGOIRE, 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 Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 16 logements PLA I situés ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLA I
Montant	2 106 090 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 PLA I 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 PLA I foncier à souscrire par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 16 logements PLA I situés ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLA I foncier
Montant	1 688 975 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 0.5% <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 Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 21 logements PLUS situés ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	3 512 702 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 Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 21 logements PLUS situés ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	2 070 799 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 0.5% <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 Immobilière 3F, 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 les garanties visées aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec Immobilière 3F 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 405 - 3 Réalisation, ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e) d'un programme de construction de 53 logements sociaux (16 PLA I - 21 PLUS - 16 PLS) par Immobilière 3F - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (5 759 002 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 Immobilière 3F en vue du financement d'un programme de construction de 53 logements sociaux (16 PLA I - 21 PLUS - 16 PLS) à réaliser dans la ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e);

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et M. Emmanuel GREGOIRE, 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 Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 16 logements PLS situés ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	4 155 198 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 foncier, à souscrire par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 16 logements PLS situés ZAC Chapelle Charbon lot B1 (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS foncier
Montant	1 603 804 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 0,5% <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 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 Immobilière 3F, 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'emprunts concernés par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec Immobilière 3F 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