



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 327 - Réalisation, Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e) d'un programme de construction de 56 logements sociaux (17 PLAI-22 PLUS-17 PLS) et 22 logements intermédiaires par la RIVP - Subvention (5 493 661 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP 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 C, en vue d'y réaliser un programme de construction neuve comportant 56 logements sociaux répartis en 17 PLAI, 22 PLUS et 17 PLS, ainsi que 22 logements intermédiaires.

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 projet porté par la RIVP est issu d'un concours d'architecture qu'elle a lancé, sous l'égide de Paris & Métropole Aménagement. La construction en R+8 s'appuie sur des principes constructifs bas-carbone et une conception bioclimatique des logements ; l'emploi de matériaux bio et géo-sourcés permettra de respecter les exigences environnementales élevées de la ZAC.

Le programme comprendra 78 logements familiaux répartis en 22 logements intermédiaires LLI représentant environ 1438 m² utile et 56 logements familiaux sociaux d'une surface utile d'environ 4 196m².

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 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, du label Bâtiment Biosourcé de niveau 3 et du profil Bas Carbone de la certification NF Habitat Cerqual. Il visera par ailleurs des objectifs environnementaux renforcés par rapport à la réglementation énergétique (RE2020) que 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).

Pour atteindre ces objectifs énergétiques ambitieux, le projet prévoit un socle en pierre massive, une façade à ossature bois, des planchers, des menuiseries et des cloisons à ossature bois, des isolants biosourcés, des murs en brique de terre crue, le raccordement au CPCU, l'installation d'au moins 100 m² de panneaux photovoltaïques et la récupération de chaleur sur eaux usées.

Le jardin en cœur d'îlot, avec environ 500m² de pleine terre, sera conçu comme un îlot de fraîcheur. Les toitures végétalisées accessibles à R+6 offriront des espaces de biodiversité et nourriciers.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

17 logements PLAI, d'une surface utile totale de 1305,4 m², se décomposant en :

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m² ;

14 T4 d'une surface moyenne d'environ 84 m².

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

22 logements PLUS, d'une surface utile totale de 1789,55 m², se décomposant en :

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m² ;

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

4 T5 d'une surface moyenne d'environ 102 m².

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

17 logements PLS, d'une surface utile totale de 1101,8 m², se décomposant en :

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m² ;

15 T3 d'une surface moyenne d'environ 68 m².

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

1 local d'activité, d'une surface utile d'environ 340 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 15 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 44 159 027 euros dont 30 271 348 pour la partie logements sociaux (soit 10 087 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	PLI	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	2 184 147	3 126 065	1 941 352	7 251 564	3 937 901	182 364	11 371 829
Travaux	5 705 630	8 172 510	5 075 300	18 953 440	6 720 983	1 298 372	26 972 795
Honoraires/Divers	1 227 759	1 751 109	1 087 476	4 066 345	1 482 123	265 936	5 814 403
TOTAL	9 117 536	13 049 684	8 104 128	30 271 348	12 141 007	1 746 672	44 159 027

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	PLI	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt travaux	2 179 738	3 557 889	3 712 124	9 449 751	-	-	9 449 751
Prêt foncier	1 667 076	2 285 365	1 407 066	5 359 507	-	-	5 359 507
Prêt bancaire	-	-	-	-	8 800 000	1 746 672	9 746 672
Prêt PLI	-	-	-	-	10 000	-	10 000
Subvention Ministères	180 000	240 000	180 000	600 000	1 320 000	-	1 920 000
Subvention Etat	1 360 000	550 000	-	1 910 000	-	-	1 910 000
Subvention Ville de Paris	1 643 016	3 003 817	846 828	5 493 661	-	-	5 493 661
Fonds propres	2 087 706	3 412 613	1 958 110	7 458 429	2 011 007	-	9 469 436
TOTAL	9 117 536	13 049 684	8 104 128	30 271 348	12 141 007	1 746 672	44 159 027

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 PLAI.

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

Préfecture de Paris : 17 logements (6 PLAI – 6 PLUS – 5 PLS) ;

Ministères : 10 logements (3 PLAI – 4 PLUS – 3 PLS) ;

Ville de Paris : 29 logements (8 PLAI – 12 PLUS – 9 PLS).

Je vous propose en conséquence :

D'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la RIVP une subvention d'un montant maximum de 5 493 661 euros ;

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

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

La Maire de Paris

2022 DLH 327 - 1 Réalisation, Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e) d'un programme de construction de 56 logements sociaux (17 PLAI-22 PLUS-17 PLS) et 22 logements intermédiaires par la RIVP - Subvention (5 493 661 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 78 logements dont 56 sociaux (17 PLAI - 22 PLUS - 17 PLS) et 22 PLI à réaliser par la RIVP au Lot C - ZAC Chapelle Charbon (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 au Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e) du programme de construction comportant 78 logements dont 56 sociaux (17 PLAI - 22 PLUS - 17 PLS) et 22 PLI par la RIVP.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 5 493 661 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 : 29 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 la RIVP 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 327 - 2 Réalisation, Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e) d'un programme de construction de 78 logements dont 56 sociaux (17 PLAI - 22 PLUS - 17 PLS) et 22 PLI par la RIVP - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (9 690 068 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 et PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme de construction de 78 logements dont 56 sociaux (17 PLAI - 22 PLUS - 17 PLS) et 22 PLI à réaliser au Lot C - ZAC Chapelle Charbon (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 la RIVP auprès de la Casse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 17 logements PLAI situés Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI 2 179 738 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 PLAI 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 17 logements PLAI situés Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLAI foncier 1 667 076 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 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 0,49% <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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 22 logements PLUS situés Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 3 557 889 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 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 22 logements PLUS situés Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 2 285 365 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	62 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 0,49% <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 la RIVP, 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 à 4 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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

2022 DLH 327 - 3 Réalisation, Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e) d'un programme de construction de 78 logements dont 56 sociaux par la RIVP (17 PLAI - 22 PLUS - 17 PLS) et 22 PLI - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (5 119 190 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 la RIVP en vue du financement d'un programme de construction de 78 logements dont 56 sociaux (17 PLAI - 22 PLUS - 17 PLS) et 22 PLI à réaliser au Lot C - ZAC Chapelle Charbon (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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 17 logements PLS situés Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 3 712 124 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 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 : 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 la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 17 logements PLS situés Lot C - ZAC Chapelle Charbon (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS foncier 1 407 066 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 0,49% <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 la RIVP, 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 au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP 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