



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 347 - Réalisation, ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e) d'un programme de construction de 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires par Paris Habitat – Subvention (5 301 780 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat 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 D d'une contenance de 2220,2 m², en vue d'y réaliser un programme de construction neuve comportant 23 PLA I logements (dont 2 PLAI adaptés), 31 logements PLUS, 23 logements PLS ainsi que 28 logements locatifs intermédiaires se développant sur une surface de plancher de 5.550 m² pour les logements sociaux et 2.000 m² pour les 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

Paris Habitat a signé le 6 juillet 2022 une promesse de vente avec PM&A pour l'achat du foncier contenu dans les parcelles cadastrées section CV 80 (33 rue Jean Cottin) et 89 (11p voie provisoire cd 18) qui constituera le lot D de la ZAC. Le programme prévoit construction d'un bâtiment comportant au minimum 98 logements sociaux et intermédiaires, ainsi que des commerces et locaux d'activités et associatifs en rez-de-chaussée.

La fiche de lot réalisée par la maîtrise d'œuvre de l'aménageur prévoit un immeuble venant s'adosser au bâtiment de la résidence Paris Habitat existante par ses deux héberges.

Les immeubles neufs des lots A, B, C et D de la ZAC constituent un nouveau front bâti sur le parc déjà aménagé. L'immeuble s'élèvera à R+8, avec les deux derniers niveaux traités en retrait par rapport au cœur d'îlot. La hauteur est ramenée à R+5 sur les retours du bâtiment venant s'accrocher aux héberges existantes.

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).

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

23 logements PLA I dont 2 PLA I adaptés, d'une surface utile totale d'environ 1640 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m² ;

1 T2 d'une surface d'environ 50 m² ;

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

6 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 m² ;

7 T5 d'une surface moyenne d'environ 90 m².

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

31 logements PLUS, d'une surface utile totale de 2180,5 m², se décomposant en :

- 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m² ;
- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m² ;
- 10 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m² ;
- 8 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 m² ;
- 8 T5 d'une surface moyenne d'environ 90 m².

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

23 logements PLS, d'une surface utile totale de 1246,5 m², se décomposant en :

- 4 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m² ;
- 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m² ;
- 14 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m².

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

28 logements locatifs intermédiaires, d'une surface utile totale de 1843 m², se décomposant en :

- 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m² ;
- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m² ;
- 11 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m² ;
- 6 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 m² ;
- 5 T5 d'une surface moyenne d'environ 90 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 17,62 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

5 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 447 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 13 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 48 816 212 euros dont 32 731 789 pour la partie logement social (soit 9 095 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

| DEPENSES (en euros) | PLA-I | PLUS | PLS | TOTAL Logements Sociaux | LLI | Locaux d'activités | TOTAL Opération |
|------------------------|------------|------------|-----------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Charge foncière | 2 706 414 | 3 762 950 | 2 151 043 | 8 620 407 | 4 964 556 | 321 278 | 13 906 241 |
| Travaux | 5 791 795 | 8 026 631 | 4 588 487 | 18 406 913 | 6 784 207 | 1 145 925 | 26 337 045 |
| Honoraires/Divers | 1 709 062 | 2 459 936 | 1 535 471 | 5 704 469 | 2 549 269 | 319 188 | 8 572 926 |
| TOTAL | 10 207 271 | 14 249 517 | 8 275 001 | 32 731 789 | 14 298 032 | 1 786 391 | 48 816 212 |

2°) Le financement

| RECETTES (en euros) | PLA-I | PLUS | PLS | TOTAL Logements Sociaux | LLI | Locaux d'activités | TOTAL Opération |
|--|-------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Prêt CDC (40 ans) | 1 398 769 | 2 665 204 | 4 790 668 | 8 854 641 | - | - | 8 854 641 |
| Prêt foncier CDC (60 ans) | 2 061 948 | 2 740 675 | - | 4 802 623 | - | - | 4 802 623 |
| Prêt bancaire | - | - | - | - | 10 349 457 | - | 10 349 457 |
| Prêt Amortissable Action Logement | 200 000 | 300 000 | 250 000 | 750 000 | 1 250 000 | - | 2 000 000 |
| Subvention Action Logement | 161 000 | 77 500 | - | 238 500 | - | - | 238 500 |
| Subvention principale Etat | 1 840 000 | 775 000 | - | 2 615 000 | - | - | 2 615 000 |
| Subvention Etat PLAI adaptés | 37 260 | - | - | 37 260 | - | - | 37 260 |
| Subvention Ville de Paris | 1 572 240 | 3 106 290 | 623 250 | 5 301 780 | - | - | 5 301 780 |
| Fonds propres | 2 831 454 | 4 333 318 | 2 338 065 | 9 502 837 | 2 046 963 | - | 11 549 800 |
| Autres (intérêts de préfinancement) | 104 600 | 251 530 | 273 018 | 629 148 | 651 612 | - | 1 280 760 |
| Prêt bancaire commerces | - | - | - | - | - | 1 786 391 | 1 786 391 |
| TOTAL | 10 207 271 | 14 249 517 | 8 275 001 | 32 731 789 | 14 298 032 | 1 786 391 | 48 816 212 |

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 : 23 logements (7 PLA I - 9 PLUS - 7 PLS) ;

Employeurs : 15 logements (4 PLA I - 6 PLUS - 5 PLS) ;

Ville de Paris : 39 logements (12 PLA I - 16 PLUS - 11 PLS)

En contrepartie de la garantie du prêt mobilisé pour le financement des logements locatifs intermédiaires, la Ville de Paris bénéficiera de droit de réservation portant sur 3 LLI.

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 5 301 780 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 347 - 1 Réalisation, ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e) d'un programme de construction de 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires par Paris Habitat- Subvention (5 301 780 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 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires à réaliser par Paris Habitat ZAC Chapelle Charbon, lot D (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 ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e) du programme de de 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires 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 5 301 780 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 : 39 logements (12 PLA I - 16 PLUS - 11 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.
Trois autres logements intermédiaires seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 35 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat les conventions 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 pour les logements sociaux et de 35 ans pour les LLI. La convention relative aux logements sociaux 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 347 - 2 Réalisation ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e) d'un programme de construction de 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville de Paris (8 866 596 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 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires à réaliser ZAC Chapelle Charbon, lot D (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 PLAI, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 23 logements PLAI situés ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|--|--|
| Type de prêt Montant | PLAI 1 398 769 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 23 logements PLAI situés ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Type de prêt Montant | PLAI foncier 2 061 948 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 31 logements PLUS situés ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|--|--|
| Type de prêt Montant | PLUS 2 665 204 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 31 logements PLUS situés ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|--|---|
| Type de prêt Montant | PLUS foncier 2 740 675 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 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 347 - 3 Réalisation, ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e) d'un programme de construction de 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville de Paris (4 790 668 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 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires à réaliser ZAC Chapelle Charbon, lot D (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 Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 23 logements PLS situés ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|--|---|
| Type de prêt Montant | PLS 3 989 229 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 des Consignations, destiné à financer la création de 23 logements PLS situés ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|--|---|
| Type de prêt Montant | PLS complémentaire 801 439 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 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 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 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 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 annuel **2022 DLH 347 - 4** Réalisation, ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e) d'un programme de construction de 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires par Paris Habitat – Garantie à hauteur de 50% du prêt PLI par la Ville de Paris (10 349 457 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 77 logements sociaux (23 PLA I - 31 PLUS - 23 PLS) et 28 logements intermédiaires à réaliser ZAC Chapelle Charbon, lot D (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 à hauteur de 50%, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLI, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 28 logements intermédiaires situés ZAC Chapelle Charbon, lot D (18e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|--|---|
| Type de prêt Montant | PLI 10 349 457 euros (soit un montant garanti de 5 174 728 euros) |
| Durée totale | 32 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 1.40% <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 PLI 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 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 du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

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 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 au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat 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