



Direction du Logement et de l'Habitat

**2012 DLH 260** : Réalisation par DOMAXIS, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, d'un programme comportant 2 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 7 logements PLS, 42-44 rue Orfila (20e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un projet global de construction d'une SHAB de 897 m<sup>2</sup> sur une parcelle située sur un emplacement réservé à la création de 50% de logements sociaux selon les dispositions du PLU, le promoteur immobilier OGIC a proposé à DOMAXIS d'acquérir, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), 14 logements des 25 logements qui seront construits sur la parcelle.

Cette opération a été initialement portée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France mandaté par la Ville de Paris dans le cadre de la convention passée avec elle. Les 11 logements résiduels feront l'objet d'un programme d'accessions maîtrisées soumises à des clauses anti-spéculatives.

DOMAXIS envisage donc de réaliser une opération d'acquisition en état futur d'achèvement comportant 2 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 7 logements PLS 42-44 rue Orfila (20e).

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 envisagé par OGIC, pour lequel le permis de construire a été déposé le 28 septembre 2012 pour la construction d'un bâtiment R+5, à usage principal d'habitation comprendrait 25 logements, dont 11 en accession libre et 14 logements locatifs sociaux cédés à DOMAXIS.

## 2°) Profil Environnemental de l'opération

Les caractéristiques de l'immeuble seront conformes aux prescriptions du Plan Climat et satisferont à la Certification Habitat et Environnement et au label BBC.

## 3°) Description du programme à acquérir par DOMAXIS :

- 14 logements, d'une surface utile totale de 914 m<sup>2</sup>, se répartissant ainsi :

-2 logements PLA-I, d'une surface utile de 110 m<sup>2</sup>, soit:

- 1 T2 d'une surface moyenne de 45 m<sup>2</sup>
- 1 T3 d'une surface moyenne de 65 m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,74 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2012.

-5 logements PLUS, d'une surface utile de 393 m<sup>2</sup>, soit :

- 1 T3 d'une surface moyenne de 61 m<sup>2</sup>
- 4 T4 d'une surface moyenne de 81 m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,44 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2012.

-7 logements PLS, d'une surface utile de 411 m<sup>2</sup>, soit :

- 3 T2 d'une surface moyenne de 49 m<sup>2</sup>
- 4 T3 d'une surface moyenne de 64 m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 12,57 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2012.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3.515.991 euros, soit 3.847 euros/m<sup>2</sup> utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logements PLA-I	Logements PLUS	Logements PLS	TOTAL
Charge foncière	370.535	1.322.137	1.385.634	3.078.306
Honoraires	35.443	126.466	132.540	294.449
Divers	17.241	61.520	64.474	143.236
<b>TOTAL</b>	<b>423.219</b>	<b>1.510.123</b>	<b>1.582.648</b>	<b>3.515.991</b>

## 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Logements PLA-I	Logements PLUS	Logements PLS	TOTAL
Prêt CDC (40 ans)	105.046	270.049	836.520	1.211.615
Prêt CDC (50 ans)	118.674	400.949	684.425	1.204.048
Prêt Employeurs	-	120.000	-	120.000
Subvention principale Etat	29.443	17.577	-	47.020
Prime d'insertion	35.690	-	-	35.690
Subvention foncière Etat	94.366	551.548	61.703	707.618
Subvention Région	-	50.000	-	50.000
Fonds propres	40.000	100.000	-	140.000
TOTAL	423.219	1.510.123	1.582.648	3.515.991

## 3°) Les droits de réservation des logements:

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, en fonction de leurs ressources, à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) 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 de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis:

- Préfecture de Paris : 4 logements (1 PLA I, 1 PLUS et 2 PLS)
- 1% employeurs : 3 logements (2 PLUS et 1 PLS)
- Ville de Paris : 7 logements (1 PLA-I, 2 PLUS et 4 PLS)

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la réalisation du programme précité par DOMAXIS ;
- d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS, à souscrire par DOMAXIS pour le financement des logements.

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

Le Maire de Paris



**2012 DLH 260-1°** : Réalisation par DOMAXIS, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, d'un programme comportant 2 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 7 logements PLS, 42-44 rue Orfila (20e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 le Maire de Paris lui propose d'approuver la réalisation du programme comportant 2 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 7 logements PLS par DOMAXIS dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

Vu l'avis du Conseil du 20e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation du programme comportant 2 logements PLA-I, 5 logements PLUS et 7 logements PLS par DOMAXIS dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e)

Au moins 30 % des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

Article 2 : 7 des logements réalisés (1 PLA-I, 2 PLUS et 4 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 3 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure avec DOMAXIS une convention fixant les modalités 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 55 ans. Cette convention, comportera en outre l'engagement de DOMAXIS 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.

**2012 DLH 260-2°** : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLA-I et PLUS à contracter par DOMAXIS en vue du financement d'un programme comportant 2 logements PLA-I et 5 logements PLUS, à réaliser, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 M. le Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLA-I et PLUS à contracter par DOMAXIS en vue du financement d'un programme comportant 2 logements PLA-I et 5 logements PLUS, à réaliser, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e) ;

Vu l'avis du Conseil du 20e arrondissement, en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e 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, d'un montant maximum de 105.046 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que DOMAXIS se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la date d'effet du contrat, en vue du financement du programme comportant 2 logements PLA-I, à réaliser, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 105.046 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 118.674 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que DOMAXIS se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la date d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme comportant 2 logements PLA-I, à réaliser, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 118.674 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 270.049 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que DOMAXIS se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la date d'effet du contrat, en vue du financement du programme comportant 5 logements PLUS, à réaliser, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 270.049 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 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, d'un montant maximum de 400.949 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que DOMAXIS se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la date d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme comportant 5 logements PLUS, à réaliser, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 400.949 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 5 : Au cas où DOMAXIS, 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 des garanties ainsi accordées 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 : M. le Maire de Paris est autorisé 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 signer avec DOMAXIS les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

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.



**2012 DLH 260-3°** : Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLS à contracter par DOMAXIS en vue du financement d'un programme comportant 7 logements PLS, à réaliser, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 M. le Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt PLS à contracter par DOMAXIS en vue du financement d'un programme comportant 7 logements PLS, à réaliser, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e) ;

Vu l'avis du Conseil du 20e arrondissement, en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du PLS, d'un montant maximum de 836.520 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que DOMAXIS se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme comportant 7 logements PLS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 836.520 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 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 PLS foncier, d'un montant maximum de 684.425 euros, remboursable en 50 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que DOMAXIS se propose de contracter auprès d'un établissement de crédit agréé par l'Etat pour l'octroi de prêts PLS, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement de la charge foncière du programme comportant 7 logements PLS à réaliser dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement 42-44 rue Orfila (20e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans au maximum, à hauteur de la somme de 684.425 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où DOMAXIS, 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/des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles du/des prêts, 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 4 : Les charges des garanties ainsi accordées 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 : M. le Maire de Paris est autorisé à intervenir, au nom de la Ville de Paris aux contrats d'emprunt concernés par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à signer avec DOMAXIS la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 6 : Les conditions et les montants définitifs des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.