



Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 423 Réalisation 16 rue Armand Carrel (19e) d'un programme de création de logements sociaux – Prêts PLS garantis par la Ville (2.650.000 euros) demandés par la SAS coopérative LOTUS.

PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération des 9 et 10 juillet 2012, le Conseil de Paris a autorisé le lancement d'un appel à projets pour le développement de l'habitat participatif portant sur trois terrains parisiens situés 16-18 rue Armand Carrel à Paris 19ème, 9 rue Gasnier-Guy et 20 rue Gasnier-Guy à Paris 20ème.

Le projet LOTUS a fait l'objet d'un vote favorable au Conseil de Paris des 11, 12, 13 et 14 juin 2019 sur cette double emprise. Votre assemblée a par ailleurs constaté la désaffectation et approuvé le déclassement du domaine public de la parcelle EO n°33 située 16, rue Armand Carrel 19ème

Cependant, en raison de l'inscription au PLU de la parcelle du 18 Armand Carrel au titre de la protection du patrimoine architectural, le groupe LOTUS a dû reconsidérer son projet en se limitant à la seule parcelle du 16 Armand Carrel, propriété de la Ville. .

Dans une délibération présentée à ce même conseil, votre assemblée est saisie en vue de valider les conditions juridiques et financières auxquelles pourraient être cédé au groupe LOTUS, le terrain situé 16 rue Armand Carrel, pour développer son nouveau projet.

Le groupe LOTUS propose un projet de réalisation de logements locatifs sociaux, d'une salle commune et d'une buanderie pour les habitants. Ce programme est complété par un local d'activités polyvalent ouvert aux associations du quartier et représente, au total, une surface de 1 031 m2 de surface de plancher (SDP).

La SAS édifiera l'ensemble immobilier à l'aide d'un prêt PLS et cèdera dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), au bailleur social Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL), un nombre de logements à déterminer.

Les personnes physiques, coopérateurs de LOTUS, sont quant à eux attributaires en jouissance de logements contre acquisition de parts sociales et versement à la coopérative d'une redevance incluant les charges d'emprunt et de propriété, les provisions pour gros travaux, vacance et impayés.

I- PRESENTATION DU PROGRAMME :

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier :

Le programme envisagé pour lequel le permis de construire a été déposé le 23 septembre 2019 au bénéfice de la SAS « COOP LOTUS », porte sur la construction d'un bâtiment se développant sur 1031m2. Le nouvel ensemble relèvera du régime de la copropriété, organisée entre la SAS « COOP LOTUS » et le bailleur SNL auquel seront vendus les logements sociaux, ce dernier n'étant pas membre de la coopérative.

Les logements qui restent propriété de la coopérative seront conventionnés APL pour une durée de 30 ans. Les coopérateurs locataires paieront donc à la SAS « COOP LOTUS » un loyer conforme à la convention APL pour leur logement et l'utilisation des parties communes.

Outre les logements sociaux, le projet intègre une salle commune dénommée « la Lucarne », une buanderie et un local d'activité en rez-de-chaussée ouverte aux associations du quartier.

En contrepartie de la garantie de la Ville aux prêts à souscrire par la SAS Lotus, les coopérateurs s'engagent à respecter la composition sociale de leur groupe dans la durée via la signature :

- d'une charte financière stipulant le maintien de l'équilibre et de la diversité des foyers en fonction de leurs revenus, annexée aux statuts de la coopérative ;
- d'une convention ad-hoc entre la Ville de Paris et la coopérative imposant les règles du logement social aux coopérateurs et futurs coopérateurs et qui elle aussi annexée aux statuts de la coopérative.

La SAS « COOP LOTUS » a également prévu des provisions pour vacance et impayés sur le modèle des coopératives d'habitants encadrées par la loi Alur.

2°) Démarche développement durable du projet :

La morphologie de l'édifice est issue de l'analyse des exigences liées au développement durable et cherche ainsi à optimiser l'apport énergétique solaire par une orientation sud de tous les logements. Par ailleurs, à partir des 2 pièces, les appartements sont tous traversant selon l'axe nord-sud favorisant l'accès à la lumière et une meilleure ventilation naturelle des locaux. Les façades ont recours à des isolants biosourcés ou recyclés.

Le programme cible un niveau de performance cohérent avec le Plan Climat Air Énergie de Paris soit une consommation inférieure à 50 kWh/m²shon RT/an. La production de chauffage et ECS a recours à la biomasse avec valorisation des énergies fatales (récupération de chaleur sur toutes les eaux grises). La végétalisation, prévue sur une partie des toitures et dans la cour centrale en pleine terre, va permettre de réduire le volume d'eau rejeté dans les réseaux collectifs en respect du règlement de Paris, les eaux résiduelles étant envisagées pour alimenter, après traitement préalable, la laverie collective.

3°) Description du programme :

Le programme développe une surface utile d'environ 1031 m².

Les loyers mensuels de ces logements (hors charges) en PLS-Investisseur seraient de 13,34 € /m² SU.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de construction est évalué à 4 474 950 euros.

DEPENSES (en euros)	logements PLS
Travaux	3 128 655 €
Honoraires/Divers	1 346 295 €
TOTAL	4 474 950 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	logements PLS
Prêt PLS (30 ans) Crédit Coopératif	2 650 000 €
Prêt Libre (25 ans)	483 000 €
Fonds propres (Parts Capital Social Coopérative)	850 630 €
Vente SNL	424 320 €
Aides financières extérieures	67 000 €
TOTAL	4 474 950 €

3°) Les droits de réservation :

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL et de la garantie du prêt PLS, la Ville de Paris pourrait bénéficier de droits de réservation portant sur les logements construits. Toutefois, pour préserver le fonctionnement de la coopérative, la Ville renonce à ses droits de réservation, en contrepartie de l'engagement par la SAS « COOP LOTUS » à signer avec la Ville une convention ad-hoc, dont les clauses essentielles sont annexées à la présente délibération, précisant les règles de sélection, en terme de niveau de ressources, et d'adéquation de la typologie de logements au besoin des ménages, pour le choix des nouveaux coopérateurs.

Je vous propose en conséquence :

- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLS d'un montant de 2 650 000 euros à souscrire par la SAS « COOP LOTUS » auprès du Crédit Coopératif ;
- de renoncer aux droits de réservations de la Ville issus de la garantie des prêts à la SAS « COOP LOTUS », en contrepartie de la signature d'une convention ad-hoc fixant les principes de sélection des nouveaux coopérateurs que la SAS LOTUS s'engage à respecter.

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

La Maire de Paris

2019 DLH 423 Réalisation 16 rue Armand Carrel (19e) d'un programme de création de logements par la coopérative SAS « COOP LOTUS » – Garantie du prêt PLS par la Ville (2.650.000 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 des 9, 10, 11 et 12 décembre 2019 par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation par voie de garantie d'emprunt de la Ville de Paris à l'acquisition par la SAS « COOP LOTUS » d'une parcelle située 16, rue Armand Carrel (19^{ème}) dans le cadre de l'Appel à projet pour le développement de l'habitat participatif ;

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 SAS « COOP LOTUS », destiné à financer la création de logements PLS situés 16 rue Armand Carrel, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	2.650.000 euros
Durée totale	30 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Mensuelles à terme échu
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% maximum <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 : Au cas où la SAS « COOP LOTUS », 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.

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci. Elle porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de l'organisme bancaire, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que, dans le cas d'un préfinancement, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

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 aux contrats d'emprunts concernés par la garantie visée à l'article 1, de la présente délibération et à conclure avec SAS « COOP LOTUS » la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5°: La Ville de Paris renonce à tous droits de réservation sur cet ensemble immobilier, en contrepartie de la signature d'une convention ad-hoc, dont les conditions essentielles sont annexées à la présente délibération, fixant les principes de sélection des nouveaux coopérateurs que la SAS LOTUS s'engage à respecter.

Article 6 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la coopérative SAS « COOP LOTUS » la convention mentionnée à l'article 5