



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière
Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DU 53 DLH Appel à projets pour le développement de l'habitat participatif – Cession des emprises 20 rue Gasnier Guy (20e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

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.

Par cette action, la Ville de Paris entendait soutenir les projets immobiliers de logements innovants, promouvoir la qualité environnementale et l'innovation sociale, contribuer au développement de modèles alternatifs de construction de la ville et favoriser de nouvelles approches en matière de conception des programmes de logements, différentes des modèles standardisés généralement utilisés par les opérateurs privés.

Cet appel à projets s'est déroulé en trois phases :

- la première a permis à une cinquantaine de groupes de se constituer par l'intermédiaire de la plateforme informatique de l'appel à projets et lors des ateliers de formation. Finalement, à l'issue de cette phase, 30 groupes ont remis un dossier présentant leur projet de vie, sur lesquels 12 groupes ont été retenus (à raison de 4 par parcelle) lors du jury de la phase 2 qui s'est tenu le 9 décembre 2014 ;

- lors de la phase 2, les groupes ont pris l'attache d'un assistant à maîtrise d'ouvrage et d'un maître d'œuvre pour développer leur projet de vie, leur projet de construction, et leur montage juridique et financier. Sur la base des dossiers produits, le jury a désigné le 2 février 2016 le lauréat et un suppléant sur chaque parcelle ;

- au cours de la 3ème phase, les lauréats ont remis en 2017 leur projet consolidé sur les différents aspects attendus (environnemental, juridique et financier).

Concernant l'emprise du projet située 20, rue Gasnier Guy, le jury a classé le projet du groupement Dedans-Dehors à la première place.

Par la délibération des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019, vous avez ainsi désigné officiellement le lauréat de l'appel à projets Dedans-Dehors et autorisé la cession du terrain municipal au prix de 175 692 € HT.

L'emprise du projet est située en zone UG au Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans une zone non déficitaire en logement social et dans le secteur d'incitation à la mixité habitat emploi. L'assiette foncière globale du projet d'environ 314,90 m² se compose des trois emprises non bâties suivantes :

- une parcelle cadastrée section CA n°201, d'une contenance d'environ 282,80 m², situé 20 rue Gasnier Guy (20e). Elle est grevée au PLU d'un espace vert protégé d'environ 170 m² ;

- une parcelle cadastrée section CA n°224, d'environ 12,60 m², détachée de la parcelle mitoyenne cadastrée CA n°200 située voie FD 20 à usage de venelle relevant du domaine privé ;

- une parcelle cadastrée section CA n°223, d'environ 19,50 m², identifiée anciennement 19/Z rue Robineau (20e), relevant du domaine privé.

Le Conseil de Paris est aujourd'hui saisi pour valider la transformation du projet du groupe Dedans-Dehors initialement en coopérative loi 1948 en un projet en Bail Réel Solidaire en association avec l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) La Coopérative Foncière Francilienne (La Coop Foncière) et autoriser les conditions juridiques et financières auxquelles pourra être cédé le terrain d'assiette du projet à cet OFS. Coopimmo (ou toute société filiale dédiée au projet qu'il substituerait) étant opérateur chargé de la construction et les ménages porteurs du projet Dedans-Dehors devant accéder en BRS à la propriété des logements.



Le projet du groupe Dedans-Dehors, qui a été validé par le Conseil de Paris des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019, prenait la forme d'une société par actions simplifiée à capital variable constituée en coopérative sur la base des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce : la SAS Dedans-Dehors. Il prévoyait la construction d'une surface de plancher de 383 m² avec des logements destinés aux ménages coopérateurs répondant aux profils suivants :

- 3 logements pour des ménages ayant des revenus respectant les plafonds de ressources PLUS ;

- 2 logements pour des ménages ayant des revenus respectant les plafonds de ressources PLS.

Le groupe avait pris l'attache de Coopimmo pour la réalisation de la construction de l'immeuble via un contrat de promotion immobilière.

Les conditions de cession du terrain municipal au groupe Dedans-Dehors étaient les suivantes :

Sur la base de ces éléments, la promesse de vente de la Ville de Paris et la coopérative

	Ratios validé par SLD 75	Surface la Ville à destination logements	Sous- total
Logements	1 085 €/m ²	383 m ²	415 555 €
Abattement en raison de surcoûts de remise en état des sols et du terrain			- 239 863 €
Prix après abattement			175 692 €

Le Permis de Construire de l'opération a été obtenu le 30 avril 2020, modifié le 8 octobre 2020 puis transféré de l'association à la coopérative Dedans-Dehors le 16 octobre 2020 et est aujourd'hui définitif.

En février 2021, le groupe Dedans-Dehors a alerté la Ville sur ses difficultés financières pour boucler son projet dont le coût a été majoré de 335 000 € entre mai 2019 et mars 2021, une forte augmentation qui s'explique par la part importante de frais fixes d'installation, la très petite taille d'opération et les contraintes d'accès, sans compter le contexte économique très difficile.

Devant l'impossibilité du groupe à absorber un tel surcoût, Coopimmo a fait la proposition de basculer l'opération en Bail Réel Solidaire (BRS) en s'appuyant sur l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) dont il est membre, La Coop Foncière. Après examen de différents montages, le groupe a finalement accepté la proposition d'accompagnement de Coopimmo en tant qu'opérateur dans ce nouveau schéma juridique.

Par courrier en date du 31 janvier 2022, le groupement Dedans Dehors a donc fait savoir à la Ville que les conditions suspensives de la promesse signée en mars 2020 ne pourront être levées et a proposé de poursuivre son projet suivant ce nouveau montage dans le cadre de l'appel à projets.



La proposition financière faite par l'OFS La Coop Foncière pour l'acquisition des emprises situées 20, rue Gasnier Guy, d'une surface globale d'environ 314,90 m², s'établit à 184 000 € HT et a été déterminée comme suit :

	Ratios validé par SLD 75	Surface de Plancher (SDP) à destination logement	Sous- total
Logements BRS	1 130 €/m ²	383 m ²	432 790 €
Abattement en raison de surcoûts de remise en état des sols et du terrain			- 248 790 €
Prix après abattement			184 000 €

Cette offre foncière a été calculée sur la capacité contributive des ménages qui doit à la fois couvrir l'amortissement des prêts pour accéder à la propriété des logements en BRS et la redevance foncière demandée par l'OFS (3,15 € /m² HAB mensuels).

Par ailleurs, conformément à l'ordonnance du 20 juillet 2016 (article L255-1 et suivants du CCH), les ménages acquéreurs en BRS du projet Dedans-Dehors respectent des niveaux de plafonds de ressources qui sont ceux fixés pour le Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Les surcoûts de remise en état des sols et du terrain, s'établissent désormais à 316 548 € TTC (TVA 10 %) ventilés comme suit :

13 416 € pour le traitement de dépollution des sols ;

88 548 € au titre des fondations spéciales ;

214 584 € pour les injections.

Compte tenu des contraintes techniques du site, et au regard du caractère social de l'opération et des capacités d'investissement des ménages du groupement d'habitants, il est proposé de consentir un abattement sur le prix du foncier à hauteur de 248 790 € TTC à titre forfaitaire et définitif, soit une cession au prix de 184 000 € HT.

L'abattement en raison du mauvais état du terrain s'élèverait donc à 78 % des coûts de remise en état des sols et du terrain.

L'OFS La Coop Foncière souhaite par ailleurs qu'il soit signé une promesse de vente sous conditions suspensives d'obtention du prêt Gaïa (CDC) pour l'achat du foncier et d'obtention de la garantie de la Ville pour ce même prêt.

Afin de sécuriser le dispositif dans la durée, La Coop Foncière s'engagera dans la promesse puis l'acte de vente à ce que l'opérateur Coopimmo puis, selon l'objet de la clause, la copropriété ou les ménages accédants, respectent les clauses d'intéressement et d'affectation au profit de la Ville de Paris suivantes :

- des clauses d'intéressement au profit de la Ville de Paris :
 - clause d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher créées (contrôle à la livraison) entre le permis de construire et l'achèvement des travaux (clause à la charge de l'opérateur) ;
 - clause d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher dans un délai de 15 ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux (clause devant figurer dans le règlement de copropriété) ;
 - clause d'intéressement dans le cas où les surcoûts réels de remise en état n'atteignaient pas le montant estimé de 316 548 € TTC fixé à la promesse de vente, l'opérateur devant alors reverser à la Ville de Paris 80 % de la minoration constatée.
- une clause d'affectation du bien pendant 20 ans, à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, et notamment l'engagement de conserver l'accès au public pour le préau et le jardin (clause devant figurer dans le règlement de copropriété).



Il est proposé que la cession entre la Ville de Paris et l'OFS La Coop Foncière portant sur les emprises d'environ 314,90 m² intervienne au prix de 432 790 € assorti d'un abattement pour travaux de remise en état du terrain d'un montant 248 790 €, consenti à titre forfaitaire et définitif, soit un prix de cession après abattement de 184 000 € HT.

La recette nette pour la Ville de Paris sera ainsi au minimum de 184 000 € HT.

Par avis en date du 12 février, le Service Local des Domaines de Paris a validé/pris acte /du niveau de prix envisagé.

Le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable au principe de la cession aux conditions susmentionnées, lors de sa séance du 02 février 2022.

Dans l'intérêt de permettre la concrétisation du projet Dedans-Dehors en BRS, je vous propose, par la présente délibération de donner votre accord pour :

- la signature avec l'OFS La Coop Foncière d'une promesse de vente sous conditions suspensives d'obtention du prêt Gaïa pour l'achat du foncier et d'obtention de la garantie de la Ville pour ce même prêt et aux conditions explicitées ci-avant ;

- la signature avec l'OFS La Coop Foncière d'un acte de vente du terrain d'assiette du projet composé d'un terrain nu d'environ 282,80 m², cadastré section CA n°201, situé 20 rue Gasnier Guy (20e), d'une parcelle cadastrée section CA n°224 d'environ 12,60 m² détachée d'une venelle d'environ 68,92 m² cadastrée section CA n°200, située voie FD 20 et d'une parcelle cadastrée section CA n°223 d'environ 19,50 m², identifiée anciennement 19/Z rue Robineau (20e), aux conditions explicitées ci-avant, avec signature concomitante d'un BRS Opérateur en faveur de Coopimmo (ou toute société filiale dédiée au projet qu'il substituerait) ;

- de m'autoriser à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris