



DIRECTION DE L'ATTRACTIVITE ET DE L'EMPLOI

2025 DAE 192- Pieds d'immeubles Paris Habitat (37 avenue George V, 8^e et 12 rue de Passy et 2-6 rue Gavarni, 16^e) : garantie à hauteur de 50% du service des intérêts et de l'amortissement de deux emprunts d'un montant total de 38.656.009 €

PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans votre séance d'octobre 2023, vous avez autorisé la cession à Paris Habitat d'un ensemble immobilier de bureau situé au 37 avenue George V (8^e) afin d'y réaliser un programme de logements sociaux ainsi qu'en pied d'immeuble, un centre médical et des locaux commerciaux. Le projet de Paris Habitat consiste donc à changer la destination de cet immeuble de bureaux et de créer 30 logements (23 logements locatifs sociaux et 7 libres en accession à la propriété), un centre médical (SU 71 m²) et deux locaux commerciaux à rez-de-chaussée et entresol d'une surface utile pondérée totale de 563 m². Le coût de cette opération, en ce qu'elle concerne la partie pied d'immeuble s'élève à environ 28 millions d'euros (y compris le coût du foncier). Le démarrage du chantier est prévu à l'été 2026.

Dans vos séances d'octobre et novembre 2023, vous avez confié à Paris Habitat sous la forme d'un bail emphytéotique, un ensemble immobilier constitué de deux immeubles, l'un au 12 rue de Passy et l'autre au 2-6 rue Gavarni (16^e) afin de permettre à terme la création de 22 logements sociaux. Cet ensemble immobilier comporte 9 locaux à usage commercial en activité, d'une surface utile d'environ 472 m². Paris Habitat prévoit une opération de réhabilitation lourde de cet ensemble immobilier, avec le maintien en activité des 9 commerces pendant la durée des travaux, dont le démarrage est prévu en juin 2026. Le coût de cette opération, en ce qu'elle concerne la partie affectée aux activités commerciales s'élève à environ 10 millions d'euros.

Les grandes caractéristiques de ces opérations ainsi que des locaux à usage de commerces et d'activité sont présentées en annexe.

Pour financer ces deux projets, Paris Habitat a lancé une consultation auprès de plusieurs établissements bancaires. Cette consultation intégrant plusieurs projets, ces projets en constituent les lot n°2 (12 rue de Passy et 2-6 rue Gavarni, 16^e) et n°3 (37 avenue George V, 8^e).

Paris Habitat a souscrit le 11 août 2025 deux emprunts auprès de la Banque Postale, le premier, d'un montant de 10.614.376 euros (lot n°2) et le second, d'un montant de 28.041.633 euros (lot n°3), soit un montant total de 38.656.009 euros pour le financement de ces 2 opérations.

Afin d'obtenir les meilleures conditions financières, Paris Habitat sollicite la garantie de la Ville de Paris à hauteur de 50 %.

Ces réalisations contribueront à renforcer la mixité et l'animation, notamment en diversifiant l'offre commerciale et les activités au sein de ces ensembles immobiliers réhabilités.

Compte tenu de l'intérêt de ces projets, je vous propose :

- d'accorder la garantie de la Ville de Paris, à hauteur de 50 %, soit 19.328.004,50 euros pour le service des intérêts et l'amortissement de deux prêts bancaires d'un montant total de 38.656.009 euros souscrit par PARIS HABITAT auprès de la Banque Postale pour une durée de 20 ans, en vue du financement de 11 locaux à usage commercial ou d'activité situés 12 rue de Passy – 2-6 rue Gavarni (16e) et 37 avenue George V (8e), dont les contrats de prêts figurent en annexe de la présente délibération ;
- de m'autoriser à conclure avec PARIS HABITAT la convention de garantie d'emprunts correspondante, dont le projet figure en annexe de la présente délibération.

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

La Maire de Paris