

DELIBERATION N° 2025-30

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R 421-16 et R 421-18 ;
Vu la délibération n°2024-47 du Conseil d'administration en date du 12 décembre 2024, relative aux orientations générales en matière de gestion de la dette
Vu la délibération n° 2024-37 du Conseil d'administration en date du 17 octobre 2024, relative aux délégations du Conseil d'administration au Bureau
Vu la délibération n° 2024-02 du Conseil d'administration en date du 21 mars 2024, relative aux délégations consenties par le Conseil d'administration à la Directrice générale
Vu le rapport présenté au Bureau du Conseil d'administration,

Règle de quorum : cinq des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du Bureau du Conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante

Quorum	5/7
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, LABASSE, MOUELHI KANAAN</i>	3
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BROSSEL, NEYRENEUF</i>	3
Total	6

Voix pour : 6 PLIEZ, LABASSE, MOUELHI KANAAN, BROSSAT (pouvoir) BROSSEL (pouvoir), NEYRENEUF (pouvoir)

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Le Bureau du Conseil d'administration adopte à l'unanimité la délibération n° 2025-30

LE BUREAU DU CONSEIL DELIBERE,

Article Un

Le Bureau du Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale ou son représentant à signer les contrats de prêts pour le financement des 6 lots commerces/ parkings.

Lot 1 : Acquisition directe de 2 commerces et de 50 places de stationnement supplémentaires au 220 Faubourg Saint Antoine Paris 12ème avec le Crédit Agricole d'Ile de France aux conditions détaillées ci-après :

- Montant du prêt : 13.477.526 €
- Durée du crédit (amortissement) : 20 ans
- Taux variable : Livret A + 0,75%
- Profil d'amortissement : Constant (échéances progressives)
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Périodicité de remboursement : Annuelle
- Garanties : Non
- Commission d'engagement : 0,07 % du montant du prêt
- Remboursement anticipé donnera lieu au paiement d'une indemnité de remboursement anticipé correspondant à deux pour cent (2%) du montant du capital à rembourser par anticipation du Prêt.

- Déblocage : Prêt à tirage unique sur le compte de versement
- L'offre commerciale du Crédit Agricole Ile de France est valable jusqu'au 22 juillet 2025 et est soumise à l'accord du comité de crédit du Crédit Agricole après délibération du BCA de Paris Habitat

Lot 2 : Prise à bail et travaux de 9 locaux à usage commercial ou d'activité au 12 rue de Passy – 2-6 rue Gavarni Paris 16ème avec la Banque Postale aux conditions détaillées ci-après :

- Montant du prêt : 10.614.376 €
- Durée du crédit (amortissement) : 20 ans
- Taux variable : Livret A préfixé + 0,70% l'an
- Profil d'amortissement : Progressif 5%
- Base de calcul des intérêts : 30/360
- Périodicité de remboursement : Annuelle
- Garanties : Garantie 50% ville de Paris
- Production de la garantie : La non-production de la garantie avant le 10/01/2026 entrainera l'exigibilité anticipée du prêt.
- Commission d'engagement : 0,05 %
- Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité dégressive de 0,50%
- Déblocage : En une fois sur le compte de versement
- Option de passage à taux fixe : Oui, possible à partir de la 3ème année d'amortissement et moyennant le paiement d'une commission de 0,30% appliquée sur le capital restant dû.
- L'offre commerciale de la Banque Poste est valable jusqu'au 24 juillet 2025 et est soumise à l'accord du comité de crédit de la Banque Postale après délibération du BCA de Paris Habitat

Lot 3 : Acquisition directe et travaux de 2 locaux à usage commercial au 37 avenue George V Paris 8ème avec la Banque Postale aux conditions détaillées ci-après :

- Montant du prêt : 28.041.633 €
- Durée du crédit (amortissement) : 20 ans
- Taux variable : Livret A préfixé + 0,70% l'an
- Profil d'amortissement : Progressif 5%
- Base de calcul des intérêts : 30/360
- Périodicité de remboursement : Annuelle
- Garanties : Garantie 50% ville de Paris
- Production de la garantie : La non-production de la garantie avant le 10/01/2026 entrainera l'exigibilité anticipée du prêt.
- Commission d'engagement : 0,05 %
- Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité dégressive de 0,50%
- Déblocage : En une fois sur le compte de versement
- Option de passage à taux fixe : Oui, possible à partir de la 3ème année d'amortissement et moyennant le paiement d'une commission de 0,30% appliquée sur le capital restant dû.
- L'offre commerciale de la Banque Poste est valable jusqu'au 24 juillet 2025 et est soumise à l'accord du comité de crédit de la Banque Postale après délibération du BCA de Paris Habitat

Lot 4 : Prise à bail de 17 locaux à usage commercial ou à usage d'activité au 13/37, rue Robert et Sonia Delaunay Paris 11ème, 160/164, rue de Charenton Paris 12ème, 12/24 rue de l'Aubrac et 16/20 rue Baron le Roy Paris 12ème, 93, rue du Poteau Paris 18ème et 29/39 rue de la Réunion 3-6 place Marc Bloch Paris 20ème avec le Crédit Agricole d'Ile de France aux conditions détaillées ci-après :

- Montant du prêt : 4.038.177 €

- Durée du crédit (amortissement) : 20 ans
- Taux variable : Livret A + 0,75%
- Profil d'amortissement : Constant (échéances progressives)
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Périodicité de remboursement : Annuelle
- Garanties : Non
- Commission d'engagement : 0,07 % du montant du prêt
- Remboursement anticipé donnera lieu au paiement d'une indemnité de remboursement anticipé correspondant à deux pour cent (2%) du montant du capital à rembourser par anticipation du Prêt.
- Déblocage : Prêt à tirage unique sur le compte de versement
- L'offre commerciale du Crédit Agricole Ile de France est valable jusqu'au 22 juillet 2025 et est soumise à l'accord du comité de crédit du Crédit Agricole après délibération du BCA de Paris Habitat

Lot 5 : Prise à bail et travaux de 17 boutiques et 25 locaux d'activité - Cité L'Argentine - 111 avenue Victor Hugo Paris 16^{ème} avec le Crédit Agricole d'Ile de France aux conditions détaillées ci-après :

- Montant du prêt : 12.338.866 €
- Durée du crédit (amortissement) : 20 ans
- Taux variable : Livret A + 0,75%
- Profil d'amortissement : Constant (échéances progressives)
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Périodicité de remboursement : Annuelle
- Garanties : Non
- Commission d'engagement : 0,07 % du montant du prêt
- Remboursement anticipé donnera lieu au paiement d'une indemnité de remboursement anticipé correspondant à deux pour cent (2%) du montant du capital à rembourser par anticipation du Prêt.
- Déblocage : Prêt à tirage unique sur le compte de versement
- L'offre commerciale du Crédit Agricole Ile de France est valable jusqu'au 22 juillet 2025 et est soumise à l'accord du comité de crédit du Crédit Agricole après délibération du BCA de Paris Habitat

Lot 6 : Travaux places de stationnement en concession - Parking Redele - Paris 17^{ème} :

Ce lot est déclaré infructueux.

Article Deux

Le Bureau du Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale ou son représentant à signer toutes les demandes d'offre de versement.

Article Trois

Le Bureau du Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale ou son représentant à payer toutes les charges et dépenses, y compris les frais et les honoraires des conseils dus à l'occasion de l'établissement, de la conclusion, de l'exécution ou de la résiliation liés auxdits contrats de prêt.


Eric BLIEZ
Président

DELIBERATION N° 2025- 31

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article *R.421-16-9,
Vu l'article R.421-18 du CCH relatif aux compétences de la directrice générale,
Vu la délibération n° 2024-37 en date du 17 octobre 2024 du Conseil d'administration relative aux délégations du Bureau du Conseil d'administration,
Vu le rapport présenté au Bureau du Conseil d'administration,
Vu le projet de protocole ci-joint,

Règle de quorum : cinq des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du Bureau du Conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante

Quorum	5/7
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, LABASSE, MOUELHI KANAAN</i>	3
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BROSSEL, NEYRENEUF</i>	3
Total	6

Voix pour : 6 PLIEZ, LABASSE, MOUELHI KANAAN, BROSSAT (pouvoir) BROSSEL (pouvoir), NEYRENEUF (pouvoir)

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Le Bureau du Conseil d'administration adopte à l'unanimité la délibération n° 2025-31

LE BUREAU DU CONSEIL DELIBERE,

Article Un

Est acté le principe d'une transaction entre PARIS HABITAT et la société BENOIT CASTEL MENILMONTANT, locataire de locaux sis 150 rue de Ménilmontant 75 020 Paris, et définissant les modalités d'indemnisation à titre provisionnel de la perte de chiffre d'affaires du fait des travaux de réhabilitation et d'extension de la boutique qui vont se dérouler en coactivité dans les locaux pendant 74 jours, du 1^{er} septembre au 13 novembre 2025.

Article Deux

Est acté que PARIS HABITAT-OPH prendra en charge les frais de déplacement du mobilier et de l'extraction de la chambre froide et ce pour un montant de QUATORZE MILLE HUIT CENT VINGT EUROS (14 820 €).

Article trois

Est acté que PARIS HABITAT-OPH a réalisé en 2024 dans la boutique des travaux de remplacement de l'ensemble de menuiseries à trois vantaux à ouverture automatique pour un montant de TRENTE QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE VINGT TREIZE CENTIMES (34 831,93€) dont le montant est à la charge de la société BENOIT CASTEL MENILMONTANT.

Article Quatre

Est autorisé le versement par PARIS HABITAT-OPH à la société BENOIT CASTEL MENILMONTANT d'une provision sur indemnisation pour perte de chiffre d'affaires, ajout et déduction faite des dépenses

visées aux articles 2 et 3, d'un montant de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000€) et sera versée sur le compte de la société BENOIT CASTEL MENILMONTANT.

Article Cinq

Est acté que cette provision sera ajustée, le cas échéant, à la hausse au plus tard le 30 juin 2026, en cas de baisse du chiffre d'affaires 2025 réellement constaté sur la période de travaux sans qu'elle ne puisse dépasser 50% du chiffre d'affaires estimé, soit TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CINQ CENT DOUZE EUROS (374 512 euros). Déduction faite de la provision de 130 000 €, le versement complémentaire ne pourra donc excéder 244 512 euros.

A l'inverse, si le chiffre d'affaires augmentait durant la période de travaux, la provision resterait acquise à la société BENOIT CASTEL MENILMONTANT à titre d'indemnité définitive pour couvrir les préjudices quels qu'ils soient qui pourraient survenir au titre des travaux sur toute la durée du chantier.

Article Six

PARIS HABITAT-OPH accepte le renouvellement du bail commercial avec la société BENOIT CASTEL MENILMONTANT à compter de la date de réception du chantier, pour une durée de 9 ans aux conditions suivantes : le Loyer du nouveau bail sera porté à SOIXANTE QUATORZE MILLE TROIS CENT ONZE EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES (74 311,80 €) hors charges hors taxes.


Eric PLIEZ
Président

DELIBERATION N°2025-32

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article *R.421-16-9°,
Vu l'article R.421-18 du CCH relatif aux compétences de la directrice générale,
Vu la délibération n° 2024-37 du Conseil d'administration du 17 octobre 2024 relative aux délégations du Bureau du Conseil d'administration,
Vu le rapport présenté au Bureau du Conseil d'administration,
Vu le projet de transaction ci-joint,

Règle de quorum : cinq des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du Bureau du Conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante

Quorum	5/7
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, LABASSE, MOUELHI KANAAN</i>	3
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BROSSEL, NEYRENEUF</i>	3
Total	6

Voix pour : 6 PLIEZ, LABASSE, MOUELHI KANAAN, BROSSAT (pouvoir) BROSSEL (pouvoir), NEYRENEUF (pouvoir)

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Le Bureau du Conseil d'administration adopte à l'unanimité la délibération n°2025-32

LE BUREAU DU CONSEIL DELIBERE,

Article Un

Le principe d'une transaction entre Monsieur G, propriétaire de 2 appartements au rez- de- chaussée de l'immeuble 29 avenue Perrichont 75016 Paris, le syndicat des copropriétaires de cet immeuble, SMACL, ès qualité d'assureur de cet immeuble, Paris Habitat et Allianz, ès qualité d'assureur de Paris Habitat est acté.

Article Deux

Le montant des préjudices de quelque nature que ce soit, subis par Monsieur G. est indemnisé par ALLIANZ, ès qualité d'assureur de Paris Habitat à hauteur de 47.399,85 € et par SMACL ès qualité d'assureur du SDC à hauteur de 4.904,01 €.

Article Trois

En contrepartie de ladite indemnisation, Monsieur G. se désistara de son instance et de son action à l'encontre de PARIS HABITAT, le SDC, ALLIANZ et SMACL.


Eric PLIEZ
Président