

2017 DLH 405 Réalisation 61 boulevard Saint Jacques (14e) d'un programme de logements sociaux par l'Habitation Confortable.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2005 DLH 323, le Conseil de Paris a approuvé la réalisation par Paris Habitat OPH d'un programme d'acquisition-amélioration de 124 logements étudiants PLUS et un logement de fonction, situés 61 boulevard Saint Jacques (14ème). L'Office a depuis acquis cet immeuble qui a été utilisé pour reloger transitoirement des résidents de FTM le temps de la restructuration de leur foyer.

Il est aujourd'hui envisagé de conventionner l'immeuble en 117 logements PLAI qui accueilleraient des jeunes travailleurs.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Programme immobilier

Le programme consiste à réhabiliter un ancien foyer de jeunes filles en foyer de jeunes travailleurs / résidence sociale jeunes actifs de 117 logements dont 7 en colocation et 1 logement de fonction.

Cet immeuble, datant de 1920, se développe en U aux angles de 3 voies publiques : 2-6, rue de la Tombe Issoire, 61, boulevard Saint-Jacques, 1-3, villa Saint-Jacques.

Cette morphologie permet de dégager un jardin en fond de parcelle.

Le bâtiment présente un entresol, un rez-de-chaussée, trois étages et des combles qui n'ont jamais été aménagées. Son ossature et ses planchers sont en béton, ses façades sont en briques et ses menuiseries extérieures en bois simple vitrage munies de persiennes métalliques.

9 logements seront adaptés aux personnes à mobilité réduite, un ascenseur sera créé pour desservir tous les niveaux, ainsi qu'un appareil élévateur pour franchir le demi-niveau du hall d'entrée.

Enfin, une rampe sera créée le long de l'aile Ouest pour rendre le jardin accessible.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 80 kWh/m²SHON/an et être labellisé EFFINERGIE Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

L'isolation des murs se fera par l'intérieur pour les façades sur rue et par l'extérieur (en béton de chanvre) côté cour du rez-de-jardin. De plus, il est prévu l'installation d'un système de récupération de chaleur sur eau grise de type power pipe. Enfin, les protections solaires seront changées ainsi que des baies créées ou modifiées.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 117 logements PLA-I, dont 110 T1, 6 T2, et 1 T3 pour une surface habitable totale de 2 254 m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération logements est évalué à 18 917 575 euros, soit 8 393 euros/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	10 910 808	350 663	11 261 471
Travaux	8 006 767	92 347	8 099 114
TOTAL	18 917 575	443 010	19 360 585

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	2 150 150	2 150 150	-	2 150 150
Prêt Employeurs	1 610 000	1 610 000	-	1 610 000
Subvention principale Etat	2 028 759	2 028 759	-	2 028 759
Prime d'insertion	1 623 007	1 623 007	-	1 623 007
Subvention Région	936 000	936 000	-	936 000
Subvention DLH	5 921 480	5 921 480	-	5 921 480
Fonds propres	4 648 179	4 648 179	-	4 648 179
Prêt bancaire	-	-	443 010	443 010
TOTAL	18 917 575	18 917 575	443 010	19 360 585

Un premier acompte de 4 828 353 euros de la subvention Ville octroyée par délibération 2005 DLH 323 ayant déjà été versé en novembre 2006, la participation financière de la Ville au titre de la présente délibération se limite à 1 093 127 euros.

3°) Les droits de réservation

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

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 35 logements ;
- Collecteurs : 23 logements ;
- Ville de Paris : 59 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à l'Habitation Confortable une subvention d'un montant maximum de 1 093 127 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLA-I à souscrire par l'Habitation Confortable pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris