Direction du Logement et de l'Habitat

**2019 DLH 195** Réalisation lot Chaufferie ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e) d'un programme de création d'une pension de famille comportant 25 logements PLA-I par l'Habitation Confortable.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Aux termes du traité de concession en date du 26 décembre 2017 signé avec la Ville de Paris, Paris & Métropole Aménagement est en charge de l'aménagement de la ZAC Saint Vincent de Paul, site à vocation hospitalière que l'Assistance Publique Hôpitaux de Paris a quitté en 2012, situé 74-82 avenue Denfert-Rochereau et 51-53 rue Boissonade (14e).

L'aménageur a prévu de céder l'îlot dit Chaufferie à Paris Habitat en vue d'y réaliser une opération comportant 102 logements familiaux (sociaux et locatifs intermédiaires), un Centre d'Hébergement d'Urgence ainsi qu'une pension de famille, le bâtiment anciennement à usage de chaufferie devant être démoli par Paris & Métropole Aménagement.

Ces deux structures seront réalisées par Paris Habitat puis cédées à l'Habitation Confortable dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement.

La pension de famille comportera ainsi 25 logements PLA-I, pour un total de 28 places et sera gérée par l'association AURORE, présente sur le site dans le cadre de l'occupation temporaire des bâtiments avant le début des travaux de la ZAC.

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

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

Le projet envisagé porte sur la construction d'une pension de famille comportant 25 logements PLA-I ainsi qu'un logement de fonction se développant sur une surface de 813 m² SDP et 499 m² de surface habitable au sein de l'îlot Chaufferie, situé en limite sud de la ZAC.

2°) Profil Environnemental du programme

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²shon RT/an et être labellisé E2C1. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE.

3°) Description du programme

Le programme comportera une pension de famille de 25 logements PLA I dont 22 logements PLA-I adaptés, d'une surface utile totale de 574 m², se décomposant en :

-22 T1 d'une surface moyenne d'environ 19 m² ;

- 3 T1'd'une surface moyenne d'environ 27 m².

La redevance s'élèverait à environ 402 euros pour les T1 et 530 par mois pour les T1', charges comprises, valeur janvier 2019.

Les résidents pourraient bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

La gestion de la structure serait confiée à l'association AURORE.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération logements est évalué à 3.430.042 euros, soit 137.202 euros par logement, se décomposant ainsi :

| DEPENSES (en euros) | PLA-I |
|---|---|
| Charge foncière | 1 401 789 |
| Travaux | 2 028 253 |
| **TOTAL** | **3 430 042** |

2°) Le financement

| RECETTES (en euros) | PLA-I |
|---|---|
| Prêt CDC (40 ans) | 368 791 |
| Prêt foncier CDC (60 ans) | 763 247 |
| Subvention principale État | 459 674 |
| Prime d'insertion | 343 004 |
| Subvention PLAI adaptés | 164 560 |
| Subvention Région | 175 000 |
| Subvention DLH | 812 762 |
| Fonds propres | 343 004 |
| **TOTAL** | **3 430 042** |

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 des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 8 logements ;
- Ville de Paris : 13 logements ;
- Région Ile-de-France : 1 logement
- Gestionnaire : 3 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 812.762 euros ;

- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts 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