



Direction du Logement et de l'Habitat

**2019 DLH 379** - Réalisation, sur la ZAC St Vincent de Paul (ilot Chaufferie) (14<sup>ème</sup>) d'un programme de construction de 72 logements sociaux familiaux (60 PLUS - 12 PLS) et 30 logements intermédiaires par Paris Habitat.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'une acquisition auprès de Paris Métropole Aménagement, Paris Habitat propose de réaliser un programme de construction dans la ZAC St Vincent de Paul, sur l'ilot Chaufferie, situé en bordure Sud de cette ZAC du 14<sup>e</sup> arrondissement. Celui-ci comportera 60 PLUS, 12 PLS, et 30 logements intermédiaires, soit un total de 102 logements familiaux.

Outre ces logements familiaux, l'opération comportera un centre d'hébergement d'urgence et une pension de famille (projets de délibération 2019 DLH 194 et 195, présenté à ce même Conseil), un local d'activités, et un local pour la Direction de la Propreté et de l'Environnement de la Ville de Paris.

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

#### 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 porte sur la construction :

- d'environ 1870 m<sup>2</sup> SU de logements intermédiaires, soit 30 logements,
- de 4 443 m<sup>2</sup> SU de logements sociaux, soit 60 PLUS et 12 PLS ;
- de 1 607 m<sup>2</sup> de locaux d'activité,
- et d'un local destiné à la Direction de la Propreté et de l'Environnement (DPE) (360 m<sup>2</sup>) de la Ville de Paris.

## 2°) Démarche développement durable du projet

Le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m<sup>2</sup>shon RT/an, être labellisé E3C1 et obtenir une certification NF Habitat HQE.

Par ailleurs, l'opération vise les labels BBCA, Bâtiment biosourcé, et la NF Habitat HQE économie circulaire. Une isolation thermique par l'extérieur sera mise en place.

## 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

60 logements PLUS, d'une surface utile totale de 3701 m<sup>2</sup>, dont la typologie est en cours d'étude.

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,84 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2019.

12 logements PLS, d'une surface utile totale de 742 m<sup>2</sup>, dont la typologie est en cours d'étude.

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 13,34 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2019.

30 logements intermédiaires, d'une surface utile totale de 1870 m<sup>2</sup>, dont la typologie est également en cours d'étude.

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 16,82 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2019.

Des locaux d'activités de 1 607 m<sup>2</sup>,

Un local pour la DPE de 360 m<sup>2</sup>, qui fera l'objet d'un transfert de maîtrise d'ouvrage par la Ville de Paris.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 42 051 579 euros dont 24 039 945 pour la partie logements sociaux (soit 5 523 euros/m<sup>2</sup> de surface utile) et 11 363 905 € pour la partie logements intermédiaires (soit 6 077 €/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements sociaux	Logements intermédiaires	Locaux	TOTAL Opération
Charge foncière	7 258 695	1 455 269	<b>8 713 964</b>	5 306 209	1 847 165	15 867 338
Travaux	9 587 877	1 922 239	<b>11 510 116</b>	4 817 120	3 837 798	20 165 034
Honoraires/Divers	3 182 786	633 079	<b>3 815 865</b>	1 240 576	962 766	6 019 207
<b>TOTAL</b>	<b>20 029 358</b>	<b>4 010 587</b>	<b>24 039 945</b>	<b>11 363 905</b>	<b>6 647 729</b>	<b>42 051 579</b>

## 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements sociaux	Logements intermédiaires	Locaux	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	6 866 531		<b>6 866 531</b>			6 866 531
Prêt foncier CDC (60 ans)	5 222 000		<b>5 222 000</b>			5 222 000
Prêt PLS foncier (40ans)		1 963 364	<b>1 963 364</b>	-		1 963 364
Prêt Employeurs sur le programme	-	-	-	1 350 000		1 350 000
Subvention principale Etat	621 879		<b>621 879</b>	-	-	621 879
Subvention foncière	4 000 000	200 000	<b>4 200 000</b>		-	4 200 000
Prêt employeurs convention de parc	600 000	100 000	<b>700 000</b>	-	-	700 000
Subvention Ville de Paris	630 936	728 440	<b>1 359 376</b>	-	-	1 359 376
Fonds propres	1 426 419	890 712	<b>2 317 131</b>	1 136 390	-	3 453 521
Autres (intérêts de préfinancement)	661 593	128 071	<b>789 664</b>	-	-	789 664
Prêt bancaire	-	-	-	8 877 515		8 877 515
Financement DPE	-	-	-	-	1 285 438	1 285 438
Revente en VEFA	-	-	-	-	5 362 291	5 362 291
<b>TOTAL</b>	<b>20 029 358</b>	<b>4 010 587</b>	<b>24 039 945</b>	<b>11 363 905</b>	<b>6 647 729</b>	<b>42 051 579</b>

Le local de la DPE est financé par celle-ci dans le cadre d'un transfert de maîtrise d'ouvrage (1 285 438 €). Quant aux locaux d'activités, ils seront revendus en VEFA par Paris Habitat à la RIVP

## 3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement et que, conformément à l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

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

Préfecture de Paris : 22 logements (18 PLUS - 4 PLS) ;

Action Logement : 14 droits uniques de réservation (12 PLUS - 2 PLS) ;

Ville de Paris : 39 logements (30 PLUS - 6 PLS – 3 LI)

Paris Habitat : 27 logements (27 logements intermédiaires)

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 1 359 376 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Paris Habitat pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris