

Direction du Logement et de l'Habitat

**2020 DLH 22** – Réalisation 61 Boulevard Saint-Jacques (14e) d'un programme de création d'un logement PLA-I au sein d'un FJT comportant 117 logements par l'Habitation Confortable et octroi d'une garantie d'emprunt complémentaire (2.688.574 euros)

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En décembre 2005, Paris Habitat a fait l'acquisition d'un bâtiment en R+3 à usage de foyer de jeunes filles construit dans les années 1920 situé 61 boulevard Saint-Jacques (14e) en vue d'y réaliser une résidence étudiante devant comporter 124 logements PLUS.

Libre de toute occupation et dans l'attente de la réalisation des travaux d'aménagement, le bâtiment a été mis à disposition de COALLIA en 2008, afin de reloger provisoirement des personnes issues de foyers de travailleurs migrants en cours de restructuration lourde situés prioritairement dans l'arrondissement. La convention d'occupation provisoire a été prolongée jusqu'en 2017 ce qui n'a pas permis de réaliser l'opération de création de la résidence étudiante dans les délais prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation. La Ville de Paris a alors souhaité faire évoluer le projet et aux termes de la délibération 2017 DLH 405 en date des 11, 12 et 13 décembre 2017, a été approuvée la réalisation par l'Habitation Confortable d'un programme de création d'un Foyer pour Jeunes Travailleurs comportant 117 logements PLA-I dont 7 en colocation.

En accord avec le gestionnaire, l'ALJT, il a été décidé de ne pas conserver le logement de fonction mais de le conventionner en logement pouvant accueillir 3 colocataires, portant ainsi la capacité de l'ensemble du FJT à 118 logements pour 128 places.

Compte-tenu de la forte hausse du prix de revient de l'opération due à la modification du projet architectural et des engagements financiers importants déjà consentis par l'Habitation Confortable, une subvention de 80.000 euros est demandée par le bailleur.

Aux fins de compenser la forte hausse du prix de revient, la société sollicite par ailleurs l'octroi de la garantie de la Ville de Paris pour un emprunt PLA-I complémentaire.

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 programme consiste à réhabiliter un immeuble construit en 1920 à usage de foyer de jeunes filles en Foyer de jeunes travailleurs de 117 logements et 1 logement de fonction.

Ce logement de fonction situé au rez-de-chaussée sera reconfiguré afin de permettre d'accueillir 3 résidents supplémentaires.

#### 2°) Profil Environnemental du programme

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 80 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an et être labellisé EFFINERGIE Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

#### 3°) Description du programme

Le programme comportera un logement PLA-I supplémentaire de type 3, d'une surface utile de 58,5 m<sup>2</sup>.

La redevance totale atteindra un montant de 612 euros par mois, charges comprises (valeur janvier 2017).

#### 4°) Le projet social

L'établissement sera géré par l'ALJT (Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs) et destiné à accueillir un public de jeunes actifs de 18 à 25 ans en insertion professionnelle (apprentis, stagiaires fin d'études, jeunes salariés).

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

#### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 21.764.149 euros, soit 184.442 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I
Charge Foncière	11 550 583
Travaux	10 213 566
<b>TOTAL</b>	<b>21 764 149</b>

#### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I
Prêt CDC (40 ans)	2 150 150

Prêt CDC complémentaire (40 ans)	2 688 574
Prêt Employeurs	1 680 000
Subvention principale État	2 028 759
Prime d'insertion	1 623 007
Subvention Région	944 000
Subvention DLH	5 921 480
Subvention complémentaire DLH	80 000
Fonds propres	4 648 179
<b>TOTAL</b>	<b>21 764 149</b>

3°) Les droits de réservation

Au regard des règles de répartition entre réservataires, le logement sera réservé au bénéficiaire de l'État.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'un logement en colocation supplémentaire, et d'accorder à l'Habitation Confortable une subvention d'un montant maximum de 80.000 euros ;

- d'accorder la garantie de la Ville de Paris à l'emprunt PLA-I complémentaire d'un montant de 2.688.574 euros à souscrire par l'Habitation Confortable pour le financement de la totalité du programme.

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

La Maire de Paris