



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 44- Réalisation 185 rue Raymond Losserand (14e) d'un programme de création d'un Foyer pour Jeunes Travailleurs comportant 76 logements PLA-I par 3F Résidences.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le Groupe Hospitalier Paris Saint-Joseph (GHPSJ), géré par la Fondation Hôpital Saint-Joseph est un établissement de santé privé d'intérêt collectif (ESPIC), issu de la fusion en 2006 de trois hôpitaux du sud parisien fondés au 19ème siècle que sont Saint-Joseph, Notre Dame de Bon Secours et Saint-Michel.

Confronté à une demande de soins croissante en ambulatoire comme d'admissions en milieu hospitalier et disposant de droits à construire résiduels à l'échelle de la parcelle de l'Hôpital Saint-Joseph, la Fondation a décidé de rationaliser ses implantations en transférant la totalité des activités du centre de santé dans un bâtiment situé rue Losserand ainsi que d'améliorer l'offre de logements à destination des personnels soignants de l'hôpital et de développer une offre à destination de nouveaux publics dont des jeunes.

Au sud de l'emprise, la Fondation a décidé de répondre à une consultation lancée par la Région d'Ile-de-France aux fins d'acquérir une parcelle sur lequel est édifié un bâtiment dit « Camélias » à usage de Lycée Professionnel, qu'elle a remportée, l'acte authentique d'acquisition ayant été signé le 2 avril 2019.

Après réhabilitation lourde, ce bâtiment accueillera les services administratifs de l'Hôpital. Juxtant cette parcelle, la Fondation a fait part de sa volonté d'acquérir une parcelle appartenant à la Ville aux fins de la confier dans le cadre d'un bail à construction à Batigère en Ile-de-France qui y réalisera un programme comportant 24 logements sociaux familiaux.

La Ville de Paris et la Fondation Hôpital Saint-Joseph ont décidé de formaliser leur accord sur l'évolution de la parcelle dans le cadre d'un protocole emportant promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives de la parcelle propriété de la Ville, qui a été signé le 9 juin dernier.

Ce protocole prévoit que 3F Résidences, d'une part restructure l'actuel foyer-logement d'infirmières « foyer Jeanne d'Arc » qu'elle loue pour le moment dans le cadre d'un bail dont le terme contractuel est fixé au 1er juillet 2031 et d'autre part que la société conclut un nouveau bail à construction d'une durée de 65 années

aux fins de réaliser un programme de construction d'un Foyer pour Jeunes Travailleurs comportant 76 logements PLA-I.

Ce FJT, dont la création a été autorisée par un arrêté en date du 21 février 2020, et ce dans le cadre de l'Appel à Projets organisé par la DRIHL au titre de l'année 2019, sera géré par l'association AMLI.

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 envisagé par 3F Résidences, pour lequel un permis de construire sera déposé au premier trimestre 2021, porte sur la construction d'un bâtiment se développant de R+4 à R+5, accessible depuis la rue des Arbustes et de la rue Maria Helena Viera Da Silva via une voie à créer. Aux termes du protocole signé avec la Ville, il est également prévu que 3F Résidences réhabilite lourdement l'actuel foyer-logement d'infirmières qui ne correspond plus aux normes de confort en vigueur.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet de construction devra être labellisé Effinergie + et obtenir une certification NF Habitat HQE Paris.

3°) Description du programme

Le programme comportera une résidence sociale à usage de Foyer de jeunes Travailleurs comportant 76 logements PLA-I (pour 87 places) d'une surface utile totale d'environ 1.548 m² comprenant notamment:

- 53 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m²;
- 12 T1' d'une surface moyenne d'environ 22 m² ;
- 11 T1 bis d'une surface moyenne d'environ 30 m², destinés à accueillir de jeunes couples ou cohabitants soit un total de 22 places.

La redevance mensuelle s'élèverait à environ 408 euros pour les T1, 539 euros pour les T1', et 592 euros pour les T1 bis, charges comprises, valeur janvier 2020. Les résidents pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

Parmi ces logements, 53 s'inscriront dans le dispositif du PLA-I adapté, lequel permettant une meilleure solvabilisation par l'APL des futurs résidents ainsi qu'un accompagnement social renforcé.

4°) Le projet social

La gestion de la résidence sera confiée à l'association AMLI, filiale du groupe Batigère. Ce Foyer de Jeunes Travailleurs est destiné à accueillir un public de jeunes actives ou actifs de 18 à 25 ans en insertion professionnelle.

Le projet socio-éducatif développé privilégiera la thématique de la santé, notamment de l'accès au soin et de l'accompagnement de patients isolés hospitalisés sur site et ce, sur la base du volontariat.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 7.427.963 euros, soit 97.736 euros par logement et se décompose ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I
Charge foncière	2.158.565
Travaux	4.336.336
Honoraires/Divers	933.062
TOTAL	7.427.963

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I
Prêt CDC (40 ans)	982.788
Prêt CDC foncier (60 ans)	1.005.337
Prêt Action Logement (40 ans)	1.100.000
Subvention principale État	1.446.532
Prime d'insertion	742.796
Subvention PLA-I adaptés	396.440
Subvention DLH	470.672
Subvention Conseil Régional	912.000
Fonds Propres	371.398
TOTAL	7.427.963

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 : 23 logements ;
- Ville de Paris : 38 logements ;
- Action Logement : 11 logements ;
- Conseil Régional : 4 logements

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à 3F Résidences une subvention d'un montant maximum global de 470.672 euros;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I d'un montant de 1.988.125 euros à souscrire par 3F Résidences pour le financement de cette opération.

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

La Maire de Paris