



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 205 - Réalisation, 4 rue des Camélias (14e) d'un programme de construction de 22 logements sociaux (7 PLA-I - 11 PLUS - 4 PLS) par BATIGERE en Ile de France.

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, permettant de concentrer ses activités de consultation dans le bâtiment ayant un accès direct sur la rue Raymond Losserand.

Jouxtant cette parcelle, la Fondation a fait part de sa volonté d'acquérir une parcelle appartenant à la Ville et d'intégrer cette parcelle à l'emprise de l'Hôpital.

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.

La Fondation a décidé de la confier, dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 60 ans à Batigère en Ile-de-France. Dans l'attente de la conclusion de ce bail, le bailleur et la Fondation ont signé un protocole le 28 juillet dernier, lequel formalise les modalités du montage de l'opération.

Le bailleur y réalisera une opération de construction neuve d'un immeuble de logement social comportant 7 logements PLA I, 11 logements PLUS et 4 logements PLS.

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 BATIGERE en Ile de France, pour lequel un permis de construire sera déposé au deuxième trimestre 2021, portera sur la construction d'un bâtiment se développant jusqu'à R+6. Il sera construit dans la continuité du bâtiment « Camélias » que l'Hôpital aura lourdement réhabilité, en vue d'y accueillir ses services administratifs.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²SHONRT/an et être labellisé E3C1. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- une réflexion sur le principe constructif et le choix des isolants afin d'atteindre le niveau carbone C1
- une réflexion sur le mode de production du chauffage et de l'ECS en comparant différentes solutions : raccordement au réseau de chaleur si possible, gaz, électrique, solution collective ou individuelle
- d'intégrer une énergie renouvelable ou un système de récupération de calories dans l'opération.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 7 logements PLA I, d'une surface utile totale de 336 m², se décomposant en :
 - 3 T1 d'une surface moyenne d'environ 24 m²
 - 1 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m²
 - 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 67 m²
 - 1 T4 d'une surface moyenne d'environ 82 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,18 euros/m² utile en valeur janvier 2020

- 11 logements PLUS, d'une surface utile totale de 503 m², se décomposant en :

- 5 T1 d'une surface moyenne d'environ 24 m²
- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m²
- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 68 m²
- 1 T4 d'une surface moyenne d'environ 82 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,94 euros/m² utile en valeur janvier 2020

- 4 logements PLS, d'une surface utile totale de 167 m², se décomposant en :
- 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 24 m²
 - 1 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m²
 - 1 T3 d'une surface moyenne d'environ 71 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 13,54 euros/m² utile en valeur janvier 2020

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4.494.323 euros soit 4.468 euros/m² de surface utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	241.681	377.23 5	125.2 45	744.16 1
Travaux	960.738	1.499.5 94	497.8 77	2.958. 209
Honoraires/Divers	257.202	401.46 2	133.2 89	791.95 3
TOTAL	1.459.621	2.278.2 91	756.4 11	4.494. 323

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	547.51 8	962.73 5	-	1.510. 253

Prêt foncier CDC (60 ans)	176.35 0	264.00 0	-	440.35 0
Prêt Booster	105.00 0	165.00 0	60.00 0	330.00 0
Prêt PLS (40 ans)	-	-	298.1 21	298.12 1
Prêt PLS foncier (60 ans)	-	-	87.64 9	87.649
Prêt PLS complémentaire (40 ans)	-	-	242.4 50	242.45 0
Subvention principale Etat	155.21 6	94.299	-	249.51 5
Prime d'insertion	124.17 3	-	-	124.17 3
Subvention Ville de Paris	295.17 1	614.93 1	21.71 0	931.81 2
Fonds propres	56.193	177.32 6	46.48 1	280.00 0
TOTAL	1.459.6 21	2.278.2 91	756.4 11	4.494. 323

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 : 7 logements (3 PLA I - 3 PLUS - 1 PLS) ;

Ville de Paris : 11 logements (3 PLA I - 6 PLUS - 2 PLS) ;

Autres : 4 logements (1 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS)

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à BATIGERE en Ile de France une subvention d'un montant maximum de 931.812 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS, PLS et Booster à souscrire par BATIGERE en Ile de France pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris