



Direction du Logement et de l'Habitat

**2020 DLH 151** - Réalisation, Ilot Lelong- Saint Vincent de Paul-74 avenue Denfert Rochereau (14e) d'un programme de construction de 34 logements sociaux (16 PLA I - 9 PLUS - 9 PLS) par la Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

## 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 a été désigné aménageur 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, 51-53 rue Boissonade (14e).

Le projet prévoit la création d'un quartier à dominante logement ouvert sur la ville et favorisant la mixité sociale, développant 60.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). Ainsi, 70% des surfaces constructibles seront réservés au logement dont la moitié de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires et 30% de logements libres. Dans la trame orthogonale des anciens pavillons hospitaliers qui sera conservée, des équipements de proximité école, crèche, gymnase et un atelier de nettoyage seront également aménagés autour d'un espace vert central.

À l'issue d'une consultation, l'aménageur a décidé de céder en novembre 2019, l'îlot dit Lelong à l'équipe constituée par le promoteur Quartus et la Foncière d'Habitat et Humanisme en vue d'y réaliser une opération comportant 134 logements dont 34 logements sociaux ainsi que 100 logements en accession. Parmi ces logements, 26 seront acquis par l'Office Foncier Solidaire d'Habitat et Humanisme et cédés à des accédants sous plafonds de ressources, dans le cadre du mécanisme du Bail Réel Solidaire (BRS).

La Société Foncière d'Habitat et Humanisme va acquérir auprès de Quartus dans le cadre d'une Vente en l'État futur d'Achèvement (VEFA) les 34 logements sociaux dont 16 logements PLA I, 9 logements PLUS et 9 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 les fiches techniques jointes. Les principales caractéristiques sont les suivantes :



### 1°) Description du projet immobilier

Le programme envisagé, pour lequel le permis de construire sera déposé en janvier 2021 (architecte : Agence LACATON et VASSAL), porte sur la restructuration du bâtiment Lelong, situé au sud-ouest de l'emprise face au bâtiment de la Fondation Cartier pour l'Art Contemporain ainsi que sa surélévation de quatre étages.

Dans un souci de limiter les déchets et nuisances induits par un chantier de démolition de cette envergure, l'équipe de maîtrise d'œuvre a décidé de conserver au maximum les composantes du bâtiment existant et de mettre en valeur ses qualités (volumes spacieux dans les premiers niveaux qui permettront l'implantation de mezzanines).

La surélévation propose des espaces tampons déclinés sous forme de jardins d'hiver offrant une surface supplémentaire non négligeable au logement et un gain thermique très important permettant d'atteindre les objectifs visés en la matière.

Dans un souci de mixité, chacune des quatre cages d'escaliers que comptera le bâtiment transformé, desservira les logements sociaux, mais aussi les logements libres et ceux en BRS.

L'immeuble en R+7 comportera donc 34 logements sociaux dont 22 seront situés dans la partie réhabilitée et 12 dans la partie surélevée.

### 2°) Démarche développement durable du projet

En ce qui concerne le bâtiment réhabilité, dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 80 kWh/m<sup>2</sup>SHONRT/an, être labellisé BBC Rénovation et certifié NF Habitat HQE. En complément, l'opération visera le label BBCA Rénovation.

En ce qui concerne la surélévation, dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet sera labellisé BEPOS 2017 et certifié NF Habitat HQE. En complément, l'opération visera le label BBCA.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- la mise en place d'une ITE partielle dans la partie surélevée ;
- la pose de panneaux photovoltaïques pour la production de chauffage complémentaire ;
- l'utilisation de matériaux biosourcés pour la structure, l'isolation intérieure et les revêtements de sols ;
- la végétalisation de la toiture.

### 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

16 logements PLA I, d'une surface utile totale de 1077,95 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

2 T1' d'une surface moyenne d'environ 33 m<sup>2</sup> ;

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 49 m<sup>2</sup> ;

6 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m<sup>2</sup> ;

5 T4 d'une surface moyenne d'environ 92 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,18 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2020.

9 logements PLUS, d'une surface utile totale de 576,25 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 30 m<sup>2</sup>

1 T1' d'une surface d'environ 36 m<sup>2</sup> ;

1 T2 d'une surface d'environ 48 m<sup>2</sup> ;

2 T3 d'une surface moyenne d'environ 71 m<sup>2</sup> ;

2 T4 d'une surface moyenne d'environ 91 m<sup>2</sup> ;

1 T5 d'une surface d'environ 105 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,94 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2020.

9 logements PLS, d'une surface utile totale de 525,65 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

2 T1' d'une surface moyenne d'environ 35 m<sup>2</sup> ;

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 54 m<sup>2</sup> ;

2 T3 d'une surface moyenne d'environ 678 m<sup>2</sup> ;

1 T4 d'une surface d'environ 103 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 13,54 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2020.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 9.977.154 euros (soit 4.577 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	2.407.99 8	1.287.26 6	1.174.23 3	<b>4.869.4 97</b>
Travaux	2.492.83 4	1.332.61 8	1.214.40 5	<b>5.039.8 57</b>
Honoraires/Di vers	33.528	17.923	16.349	<b>67.800</b>

<b>TOTAL</b>	<b>4.934.360</b>	<b>2.637.807</b>	<b>2.404.987</b>	<b>9.977.154</b>
--------------	------------------	------------------	------------------	------------------

## 2°) Le financement

<b>RECETTES</b> (en euros)	<b>PLA-I</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLS</b>	<b>TOTAL</b> <b>Logements</b>
Prêt CDC (40 ans)	979.806	1.235.453	-	<b>2.215.259</b>
Prêt PLS (40 ans)	-	-	1.226.543	<b>1.226.543</b>
Prêt PLS complémentaire (40 ans)			575.319	<b>575.319</b>
Subvention principale Etat	455.827	98.641	-	<b>554.468</b>
Prime d'insertion	364.661	-	-	<b>364.661</b>
Subvention Région	1.007.883	-	-	<b>1.007.883</b>
Subvention Ville de Paris	1.089.322	750.611	97.887	<b>1.937.820</b>
Fonds propres	1.036.861	553.102	505.238	<b>2.095.201</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.934.360</b>	<b>2.637.807</b>	<b>2.404.987</b>	<b>9.977.154</b>

## 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 : 10 logements (5 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) ;

Ville de Paris : 17 logements (8 PLA I - 4 PLUS - 5 PLS)

Autres : 7 logements (3 PLA-I – 2 PLUS – 2 PLS)

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la Société Foncière d'Habitat et Humanisme une subvention d'un montant maximum de 1.937.820 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par la Société Foncière d'Habitat et Humanisme pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris