



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 411- Réalisation 8 rue de la Gaîté (14e) d'un programme de création d'une pension de famille comportant 25 logements PLA-I par Elogie-SIEMP - Subvention (465 376 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En 2018, à la suite d'une procédure d'expropriation de deux bâtiments frappés d'un arrêté de péril en date du 21 mai 2013, la Ville de Paris a procédé à la libération d'une parcelle, située 8 rue de la Gaîté, qui a ensuite été cédée à la SOREQA.

Dans le cadre de la déclaration d'utilité publique, et après acquisition des droits à construire auprès de la SOREQA, Elogie-SIEMP se propose de réaliser un programme de construction neuve d'une pension de famille comportant 25 logements PLA-I.

La présente délibération vise à vous présenter les conditions de réalisation de ce programme.

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 envisagé, situé en zone de déficit en logement social, porte sur la construction d'un bâtiment de 5 étages avec retrait du dernier étage.

Après une concertation avec les riverains, il comprend également l'aménagement d'une placette qui permettra de maintenir des perspectives de vue, depuis la rue de la Gaîté vers le square Gaston Baty, élément de centralité important du quartier.

2°) Démarche Développement durable du projet :

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra être labellisé BEPOS Effinergie et atteindre un Bbio correspondant à -30% par rapport au seuil de la RT 2012. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification BEE profil Paris.

Compte tenu des objectifs environnementaux visés, le mode constructif privilégiera la filière sèche et les matériaux employés pour l'isolation et les menuiseries extérieures proviendront de filières dites bio-sourcées.

Par ailleurs, la toiture de l'immeuble sera végétalisée mais non accessible au public.

3°) Description du programme

Le programme comportera une pension de famille comprenant 25 logements PLA I d'une surface utile totale d'environ 500 m², se répartissant en autant de logements T1' d'une surface moyenne d'environ 20 m².

La redevance mensuelle s'élèvera à environ 543 euros pour le T1', charges comprises, valeur janvier 2021. Les résidents pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

La pension de famille comportera également des locaux communs, dont la surface n'est pas encore déterminée.

A rez-de-chaussée, se développera par ailleurs un local commercial d'une surface d'environ 85 m².

4°) Le projet social

La pension de famille accueillera des résidents en situation de grande précarité sociale et économique. Diverses activités seront proposées afin de développer l'autonomie des résidents avec à terme l'objectif de leur permettre de vivre dans un logement de droit commun. A ce stade, le gestionnaire n'a pas encore été désigné.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel :

Le coût global de cette opération de construction est évalué à 5 021 056 euros dont 4 499 732 euros pour l'opération de création de la pension de famille soit 179 989 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 053 253	185 558	1 238 811
Travaux	2 719 222	268 952	2 988 174
Honoraires/Divers	727 257	66 814	794 071
TOTAL	4 499 732	521 324	5 021 056

2°) Le financement :

RECETTES (en euros)	PLA-I	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 210 358	-	1 210 358
Prêt foncier CDC (50 ans)	507 401	-	507 401
Subvention principale État	474 791	-	474 791
Prime d'insertion	379 833	-	379 833
Subvention foncière État	762 000	-	762 000
Subvention Région	250 000	-	250 000
Subvention DLH	465 376	-	465 376
Fonds propres	449 973	-	449 973
Prêt bancaire	-	521 324	521 324
TOTAL	4 499 732	521 324	5 021 056

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 : 7 logements ;
- Ville de Paris : 13 logements ;
- Autres : 5 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Elogie-SIEMP une subvention d'un montant maximum global de 465 376 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I à souscrire par Elogie-SIEMP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris