



Direction du Logement et de l'Habitat

**2021 DLH 194-** Réalisation, sur le lot LEPAGE, 51 rue Boissonade (ZAC Saint Vincent de Paul) (14<sup>e</sup>) d'un programme de construction de 10 logements sociaux (10 PLS) par Paris Habitat - Subvention (315 000€)

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat sera très prochainement propriétaire au sein du lot Lepage, situé dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14<sup>e</sup>), au 51 rue Boissonade. Sur cette parcelle, Paris Habitat va construire un immeuble de 33 logements d'habitat participatif dont 10 logements sociaux de type PLS, et 23 en accession sociale à la propriété par bail réel solidaire, via la Foncière de la Ville de Paris.

L'opération sera particulièrement ambitieuse sur le plan de sa qualité environnementale, que ce soit en terme de procédés constructifs ou en terme de consommation énergétique finale des logements.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de la réalisation de la partie « logement social » de l'opération.

#### **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 lot Lepage (d'environ 597 m<sup>2</sup>) est situé sur l'ancien Hôpital de St Vincent Paul à Paris 14<sup>e</sup>, au nord de la ZAC (qui comporte environ 3,4 hectares). Cette zone est classée en déficit de logement social au PLU.

L'immeuble qui sera construit par Paris Habitat comportera 33 logements d'habitat participatif, dont 10 logements sociaux de type PLS, et 23 logements en accession sociale à la propriété par bail réel solidaire (via la Foncière de la Ville de Paris).

Les habitants de l'immeuble bénéficieront tous d'espaces communs, intérieurs et extérieurs, dédiés à la vie collective. Les ménages en accession sociale, qui ont déjà été désignés en juin 2021, participent à la définition de ces espaces communs ainsi qu'à celui de leur futur logement.

Au sein des dix logements sociaux, deux seront des colocations solidaires, dédiées à des personnes en situation de fragilité. La gestion de ces logements sera confiée à des associations qui assureront une intermédiation locative.

## 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/m<sup>2</sup>SHONRT/an, et être labellisé E3C2 et BBCA. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE, en visant en complément le profil économie circulaire et le profil bas carbone.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- Une isolation thermique par l'extérieur ;
- La récupération de la chaleur issue des eaux usées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés ou bas carbone pour la structure, les menuiseries, et les isolants extérieurs.

## 3°) Description du programme de logements

Pour la partie logement social, le programme comportera 10 logements PLS, d'une surface utile totale de 700 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface utile de 34,5 m<sup>2</sup> ;
- 1 T2 d'une surface utile de 48,5 m<sup>2</sup> ;
- 4 T3 d'une surface utile moyenne de 69,3m<sup>2</sup> ;
- 3 T4 d'une surface utile moyenne de 79,4 m<sup>2</sup> ;
- 1 T5 d'une surface utile de 101,6 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,63 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2021.

Par ailleurs, le bâtiment comportera 23 logements en accession sociale à la propriété par bail réel solidaire.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération, pour la partie logement social uniquement, est évalué à 3 886 660 euros, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLS	TOTAL Logement s sociaux
Charge foncière	1 412 674	<b>1 412 674</b>

Travaux	1 819 39 4	<b>1 819 394</b>
Honoraires/Divers	654 592	<b>654 592</b>
<b>TOTAL</b>	3 886 66 0	<b>3 886 660</b>

## 2°) Le financement

Le plan de financement prévisionnel pour la partie logement social est le suivant :

RECETTES (en euros)	PLS	<b>TOTAL Logement s sociaux</b>
Prêt travaux (40 ans)	2 042 53 5	<b>2 042 535</b>
Prêt Employeurs sur le programme	100 000	<b>100 000</b>
Subvention Ville de Paris	315 000	<b>315 000</b>
Fonds propres	1 329 48 8	<b>1 329 488</b>
Autres (intérêts de préfinancement)	99 637	<b>99 637</b>
<b>TOTAL</b>	3 886 66 0	<b>3 886 660</b>

## 3°) Les droits de réservation

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 : 3 PLS ;

Employeurs : 2 droits uniques de réservation pour des PLS ;

Ville de Paris : 5 PLS.

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 315 000 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Paris Habitat pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris