VILLE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 426 - Octroi d'une subvention complémentaire finançant la réalisation, 110 bis rue de Vaugirard (6e) d'un programme de création de logement social par 3F Résidences - Subvention (3 500 000 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par la délibération 2018 DLH 173 en date des 24, 25 et 26 septembre 2018, la Ville de Paris a approuvé la réalisation par 3F Résidences d'un programme de création d'une résidence sociale de 21 logements PLA-I et de deux Centres d'Hébergement et de Stabilisation (CHS) comprenant 26 et 16 places, au 110 bis rue de Vaugirard (6e), qui seront respectivement gérés par les associations « Simon de Cyrène », « Association pour l'Amitié » et « Marthe et Marie ». L'opération, qui s'intègre dans le site d'un ancien monastère, se traduit par la réhabilitation lourde des bâtiments historiques du monastère, la déconstruction des bâtiments construits aux 19ème et 20ème siècles et la construction neuve de deux bâtiments. Le montant de subvention municipale accordé en 2018 s'élève à 1 143 455 euros.

Le permis de construire délivré le 17 septembre 2019 a fait l'objet d'un recours contentieux qui s'est soldé en avril 2022 par une décision du Tribunal Administratif de Paris qui a débouté les requérants.

Le prix de revient de l'opération, évalué en 2018, a depuis largement progressé, sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs. En premier lieu, des postes de dépenses non budgétés en 2018 (le désamiantage et le déplombage des bâtiments existants ainsi que la nécessité de créer des fondations spéciales, compte tenu de la nature des sols) se sont révélés indispensables à la réalisation de cette opération complexe, soumise à l'avis des Architectes des Bâtiments de France, en raison du caractère patrimonial du site. A cela s'ajoute l'importante hausse des coûts de construction sur la période écoulée qui a fortement impacté le prix de revient du programme.

Ainsi le coût global de l'opération s'établit désormais à 20,6 millions d'euros contre 13,7 millions d'euros initialement, soit une augmentation de 50 % par rapport à 2018, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logement-foyer	CHS Association pour l'Amitié	CHS Association Marthe et Marie	TOTAL
Charge foncière	1 445 419	836 065	656 657	2 938 141
Travaux	6 803 408	4 410 863	2 989 824	14 204 095
Honoraires/Divers	1 650 207	1 047 560	750 351	3 448 118
TOTAL	9 899 034	6 294 488	4 396 832	20 590 354

Afin de faire face à ces surcoûts, les gestionnaires associatifs impliqués dans cette opération ont doublé le niveau de fonds propres mobilisés : de 2,2 millions d'euros dans le plan de financement initial, ils ont été portés à 4,5 millions d'euros. Afin de compléter le financement, 3F Résidences a également sollicité l'obtention d'une subvention complémentaire de la part de la Ville de Paris.

Au regard du renchérissement de ce programme, et des fonds propres supplémentaires mobilisés par les porteurs de projet, la Ville propose d'accorder une subvention complémentaire d'un montant de 3,5 millions d'euros. Le plan de financement ajusté se décompose comme suit :

RECETTES (en euros)	Logement-foyer	CHS Association pour l'Amitié	CHS Association Marthe et Marie	TOTAL
Prêt PLAI CDC (40 ans)	3 457 810	1 536 968	1 208 257	6 203 035
Prêt PLA-I foncier CDC (60 ans)	591 224	1 257 520	988 575	2 873 319
Subvention Principale État	427 816	409 797	277 134	1 114 747
Prime d'insertion	342 253	327 838	221 707	891 798
Subvention Région	200 000	200 000	200 000	600 000
Subvention Ville attribuée en 2018	279 931	562 365	301 159	1 143 455
Subvention Ville complémentaire	2 300 000	800 000	400 000	3 500 000
Fonds Propres	2 300 000	1 200 000	800 000	4 500 000
TOTAL	9 899 034	6 294 488	4 396 832	20 590 354

Je vous propose en conséquence d’approuver la participation de la Ville de Paris au financement complémentaire de ce programme et d’accorder à 3F Résidences une subvention d’un montant maximum de 3.500.000 euros se répartissant ainsi :
- 2.300.000 euros pour le logement-foyer géré par l’association Simon de Cyrène ;
- 800.000 euros pour le Centre d’Hébergement géré par l’Association pour l’Amitié ;
- 400.000 euros pour le Centre d’Hébergement géré par l’association Marthe et Marie.

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

La Maire de Paris