

Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 47 Réalisation dans les 10e, 14e, 17e et 20e arrondissements d'un programme d'acquisition-amélioration de 5 logements PLA-I par SNL-PROLOGUES

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

SNL-PROLOGUES, Entreprise Solidaire à Utilité Sociale mène une politique active de captation de logements situés dans des copropriétés parisiennes à la fois par acquisition directe mais aussi grâce au levier des baux à réhabilitation conclus avec des particuliers ne pouvant assumer la réalisation de travaux sur des biens dégradés.

Après travaux, ces logements sont conventionnés en PLA-I et ont vocation à accueillir de manière transitoire des ménages en difficulté et de les préparer à accéder à un logement dans le parc social pérenne.

Fort de ce modèle, SNL-PROLOGUES envisage donc d'acquérir la nue-propriété de deux logements situés 34 rue de la Briqueterie (14e) et 204 rue du Faubourg Saint-Martin (10e). Elle va par ailleurs signer des baux à réhabilitation avec un organisme privé pour une durée de 15 ans pour un logement situé 80 rue Raymond Losserand (14e) et avec la foncière de la Fondation Abbé Pierre (SOLIFAP) pour deux logements situés 17 rue du Docteur Paul Brousse (17e) et 12 rue Vitruve (20e), pour une durée de 40 ans.

Après des travaux d'amélioration du confort et de la performance énergétique, SNL-PROLOGUES sera en capacité d'accueillir cinq ménages très modestes dans ces logements. A l'exception du logement situé rue Losserand, SNL-PROLOGUES sollicite des financements PLA-I adapté pour les 4 autres logements avec comme contrepartie, un loyer maîtrisé et un accompagnement social renforcé.

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 comporterait au total cinq logements PLAI, d'une surface utile totale d'environ 193 m², se répartissant ainsi :

- o 1 T1 d'une surface d'environ 21 m², à R+2 d'un immeuble situé, 204 rue du Faubourg Saint-Martin (10e);
- o 1 T2 d'une surface d'environ 48 m², à R+7 d'un immeuble situé, 34 rue de la Briqueterie (14e);
- o 1 T2 d'une surface d'environ 41 m², au premier étage d'un immeuble situé 80 rue Raymond Losserand (14e) ;
- o 1 T2 d'une surface d'environ 44 m², à rez-de-chaussée d'un immeuble situé 17 rue du Docteur Paul Brousse (17e) ;
- o 1 T1bis d'une surface d'environ 39 m², à R+2 d'un immeuble situé 12 rue Vitruve (20e).

2°) Profil environnemental du programme :

Dès lors que SNL-PROLOGUES acquiert des lots de copropriété, il n'est pas possible de réaliser des travaux massifs d'amélioration des performances thermiques et énergétiques (assimilables à ceux qui sont en général opérés dans le cadre d'une acquisition-amélioration d'un immeuble entier), qui relèveraient principalement de travaux effectués en parties communes et sur décisions des assemblées générales de copropriété.

Pour autant, SNL-PROLOGUES a prévu de mener un ensemble de travaux qui devraient améliorer le confort des locataires ainsi que limiter les charges liées aux dépenses d'énergie. En fonction des problématiques rencontrées, ces travaux destinés à améliorer la performance énergétique des logements pourront porter notamment sur :

- l'isolation des murs façade,
- l'installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée hygroréglable,
- L'installation d'équipements sanitaires,
- la réalisation de l'étanchéité des pièces humides,
- la reprise d'une installation complète individuelle avec des radiateurs inerties à basse consommation équipé de thermostat d'ambiance,
- la reprise complète pour une remise aux normes de l'installation électrique,
- l'installation d'un détecteur avertisseur autonome de fumée de type optique,
- la prise en compte de la problématique des personnes âgées (prises de courant et sol adaptés).

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel :

Le coût global de l'opération est évalué à 1.300.727 euros soit 6.637 euros/m², se décomposant ainsi :

| DEPENSES (en euros) | 1 logement PLA-I 204 rue du Faubourg- Saint- Martin (10e) | 1 logement PLA-I 80 rue Raymond Lossera nd (14e) | 1 logement PLA-I 6 rue de la Briqueterie (14e) | 1 logement PLA-I 17 rue du Dr Paul Brousse e (17e) | 1 logement PLA-I 12 rue Vitruve (20e) | TOTAL |
|------------------------|--|--|--|--|---|-----------------------|
| Charge Foncière | 206.51 8 | 12.91 5 | 437.46 7 | 136.1 07 | 107.4 67 | 900.47 4 |
| Travaux | 36.072 | 81.64 8 | 55.296 | 67.71 6 | 59.01 1 | 299.74 3 |
| Honoraires | 16.510 | 35.76 0 | 16.510 | 15.77 0 | 15.96 0 | 100.51 0 |
| Total | 259.1 00 | 130.3 23 | 509.27 3 | 219.5 93 | 182.4 38 | 1.300. 727 |

2°) Le financement :

| DEPENSES (en euros) | 1 logement t PLA-I 204 rue du Faubour g-Saint- Martin (10e) | 1 logemen t PLA-I 80 rue Raymon d Lossera nd (14e) | 1 logemen t PLA-I 6 rue de la Briquete rie (14e) | 1 logemen t PLA-I 17 rue du Dr Paul Brousse (17e) | 1 logemen t PLA-I 12 rue Vitruve (20e) | TOTAL |
|--|---|---|--|--|---|-----------------------|
| Prêt CDC | 5.000 | 1.000 | 5.000 | 42.000 | 32.000 | 85.000 |
| Subvention principale État | 13.389 | 22.97 5 | 22.048 | 21.417 | 19.078 | 98.907 |
| Prime d'Insertion | 10.711 | 13.03 2 | 17.638 | 17.133 | 15.262 | 73.776 |
| Subvention PLA-I adapté | 18.630 | - | 18.630 | 18.630 | 18.630 | 74.520 |
| Subvention Ville | 13.387 | 40.71 1 | 45.078 | 42.760 | 34.208 | 176.14 4 |
| Subvention Région Ile-de- France | 21.660 | 37.41 7 | 48.977 | 46.982 | 39.608 | 194.64 4 |
| Fondation Abbé Pierre | 25.910 | 13.03 2 | 50.927 | 21.959 | 18.244 | 130.07 2 |
| Fonds propres | 150.41 3 | 2.156 | 300.976 | 8.712 | 5.408 | 467.66 4 |
| Total | 259.10 0 | 130.3 23 | 509.27 3 | 219.5 93 | 182.43 8 | 1.300. 727 |

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 :

| Bénéficiaires de droits de réservation | 1 logemen t PLA-I 204 rue du Faubour g-Saint- Martin (10e) | 1 logemen t PLA-I 80 rue Raymon d Losseran d (14e) | 1 logement PLA-I 6 rue de la Briquette rie (14e) | 1 logement PLA-I 17 rue du Dr Paul Brousse (17e) | 1 logeme nt PLA- I 12 rue Vitruve (20e) | TOTA L |
|---|--|---|---|--|---|-----------|
| Ville | 1 | | | | 1 | 2 |
| État | | 1 | | 1 | | 2 |
| SNL PROLOGUES | | | 1 | | | 1 |

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à SNL-PROLOGUES une subvention d'un montant maximum global de 176.144 euros.
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I à souscrire par SNL-PROLOGUES pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris