



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 301 : Réalisation dans divers arrondissements (1er, 4e, 12e, 13e, 14^e, 16e et 17e) d'un programme de regroupement de chambres permettant la création de 31 logements sociaux (13 PLA-I, 4 PLUS et 14 PLS) par ELOGIE-SIEMP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société ELOGIE-SIEMP est titulaire d'un bail emphytéotique en date du 27 juillet 2006 qui porte sur près de 6.300 logements parisiens construits durant les années 1930.

L'emphytéote poursuit sur ce patrimoine sa politique de conventionnement progressif de ces logements selon deux modalités : réhabilitation de bâtiments entiers et regroupement de chambres.

Cette dernière modalité concerne pour l'essentiel des chambres isolées récemment libérées et dont les normes d'habitabilité au regard des critères de décence prévus par le décret du 30 janvier 2002 ne sont pas respectées. Elle concerne également la réhabilitation de logements également récemment libérés, dont les baux d'habitation étaient régis par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, et dont la vétusté et l'absence de confort selon les normes actuelles conduisent à la nécessité d'une rénovation complète de ceux-ci.

Le présent projet de délibération a pour objet de soumettre à votre approbation d'une part les conditions de la réhabilitation de 13 logements PLA-I, 4 logements PLUS et 14 logements PLS dont le bail était régi par la loi du 1^{er} septembre 1948 selon le programme suivant :

Adresse	Ard t	Regroupements/logements créés
103, rue Raymond Losserand	14	1 logement T2 créé suite à la libération d'un logement sans confort
3, Rue Thomire	13	1 logement T1 créé suite à la libération d'un logement sans confort
65, boulevard Kellermann	13	6 logements (T1 et 5 T3) créés suite à la libération de 6 logements sans confort
131, rue Léon Maurice Nordmann	13	2 logements (T2 et 1 T3) créés suite à la libération de 2 logements sans confort
36, rue Sibuet	12	4 logements (3 T2 et 1 T3) créés suite à la libération de 4 logements sans confort
6, rue Aimé Morot	13	1 logement T2 créé suite à la libération d'un logement sans confort
6, rue Boulay	17	1 logement T2 créé suite à la libération d'un logement sans confort
62, rue Regnault	13	1 logement T1 créé suite à la libération d'un logement sans confort
48, rue de la Glacière	13	1 logement T2 créé suite à la libération d'un logement sans confort
7, rue du Dessous des Berges	13	1 logement T1 créé suite à la libération d'un logement

		sans confort
135, rue Léon Maurice Nordmann	13	2 logements T2 créés suite à la libération de 2 logements sans confort
11, rue Emile Level	17	1 logement T3 créé suite à la libération d'un logement sans confort
63, boulevard Kellermann	13	2 logements (T1 et 1 T2) créés suite à la libération de 2 logements sans confort
17, rue des Petits Champs	01	1 logement T3 créé suite à la libération d'un logement sans confort
44, rue Quincampoix	04	1 logement T2 créé suite à la libération d'un logement sans confort,
2, rue Maginot	16	1 logement T2 créé suite à la libération d'un logement sans confort
10, rue Boulay	17	2 logements T1 créé suite à la libération de 2 logements sans confort
73, boulevard Kellermann	13	1 logement T3 créé suite à la libération d'un logement sans confort
75, boulevard Kellermann	13	1 logement T2 créé suite à la libération d'un logement sans confort

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description des travaux

Les travaux consistent en un réagencement complet des anciennes chambres ou logements par démolition des cloisons existantes, des agencements réalisés par les précédents occupants, par la dépose des équipements techniques, des bâtis de porte, menuiseries intérieures et revêtements de sols.

Dans le volume des logements créés seront exécutés les travaux de redistribution des parties privatives, de création de salles d'eau, cuisines et cabinet d'aisances. Des modifications et mise en conformité des réseaux de fluides (électricité, chauffage, évacuation d'eaux usées et alimentation d'eau) seront réalisées incluant la création de dispositif de renouvellement d'air et de ventilation des logements avec réfection complète des revêtements de sols et des parois verticales.

2°) Profil Environnemental du programme

L'aménagement de ces chambres ne concerne que des travaux de remise aux normes des logements. Dans ce contexte, le respect des objectifs fixés par le Plan Climat Energie de la Ville de Paris est difficilement atteignable. Néanmoins, le projet de création de ces logements s'inscrit dans une démarche soucieuse du confort et de la santé des habitants. Cette démarche vise à améliorer les caractéristiques thermiques du bâtiment tout en baissant les charges des locataires.

3°) Description du programme

Le programme permettrait l'aménagement de 31 logements, d'une surface utile totale de 1 324 m², se répartissant ainsi :

13 logements PLA-I, d'une surface utile totale d'environ 567 m² se répartissant ainsi :

- 1 T1 d'une surface d'environ 23 m²,
- 10 T2 d'une surface moyenne d'environ 41 m².

- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 57 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements, serait calculé sur la base réglementaire de 6,18 euros/m² utile en valeur janvier 2020.

4 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 194 m², se répartissant ainsi :

- 1 T1 d'une surface d'environ 29 m².

- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 52 m².

- 1 T3 d'une surface d'environ 60 m².

Le loyer mensuel moyen de ce logement, sera calculé sur la base réglementaire de 6,94 euros/m² utile en valeur janvier 2020.

14 logements PLS, d'une surface utile totale d'environ 563 m², se répartissant ainsi :

- 4 T1 d'une surface moyenne d'environ 26 m²

- 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 36 m².

- 6 T3 d'une surface moyenne d'environ 53 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements, sera calculé sur la base réglementaire de 13,54 euros/m² utile en valeur janvier 2020.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2 744 062 euros, soit 2 073 €/m² utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Travaux	1 095 068	347 886	1 052 321	2 495 275
Honoraires/Divers	106 012	35 483	107 292	248 787
TOTAL	1 201 080	383 369	1 159 613	2 744 062

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC	711 132	266 987	-	978 119
Prêt PLS	-	-	1 009 613	1 009 613
Subvention Ministères	150 000	-	150 000	300 000
Subvention Ville de Paris	339 948	116 382	-	456 330
TOTAL	1 201 080	383 369	1 159 613	2 744 062

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 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 de ce conventionnement à l'APL, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 9 logements (3 PLA-I, 2 PLUS et 4 PLS)
- Ville de Paris : 16 logements (7 PLA-I, 2 PLUS et 7 PLS)
- Ministères : 6 logements (3 PLA-I et 3 PLS)

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 456.330 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I, PLUS et PLS à souscrire par ELOGIE-SIEMP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris