



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 139 - Réalisation, 45, rue Liancourt (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (2 PLA I - 6 PLS) et 9 logements intermédiaires par Immobilière 3F – Subvention (81 200 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition foncière, la société Immobilière 3F propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 45, rue Liancourt (14e). Celui-ci comportera 2 PLA I - 6 PLS – 9 PLI.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

I. PRESENTATION DU PROGRAMME :

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

1°) Description du projet immobilier

L'ensemble immobilier datant de la seconde moitié du XIXème siècle est partiellement occupé et se compose de 17 logements, un local avec bail civil et 3 locaux commerciaux répartis sur 4 bâtiments :

- Le bâtiment A en R+4 sur rue avec dernier niveau en combles mansardées,
- Le bâtiment B en R+2 sur cour à droite,
- Le bâtiment C en R+2 sur cour à gauche,
- Le bâtiment D en forme de « U », en fond de cour et élevé d'un étage à usage commercial.

Le programme prévoit une rénovation de l'immeuble et des 17 logements qui seront financés en PLA-I, PLS et PLI. Malgré le bon état général des divers bâtiments, une mise à niveau de la résidence est nécessaire pour améliorer son étiquette énergétique actuelle. Le bouquet de travaux prévisionnel intègre l'occupation partielle des logements durant le chantier.

2°) Démarche développement durable du projet

Des interventions visant à améliorer la performance thermique de l'enveloppe du bâtiment avec un gain supérieur ou égal à 30% des consommations énergétiques actuelles (en énergie primaire) seront entreprises, notamment :

- La réalisation d'une isolation thermique des façades,
- L'isolation thermique des combles,
- L'isolation thermique des sous-sols entre locaux chauffés et non chauffés,
- Le remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries en bois,
- La création d'une VMC,
- La création d'un désenfumage des cages d'escalier.

Par ailleurs, d'autres travaux visant à améliorer l'état général du bâtiment seront entrepris, notamment :

- La mise en sécurité des installations électriques,
- Le ravalement de la façade sur rue,
- La réfection de certains réseaux.

Le programme comportera :

2 logements PLAI de typologie T1bis, d'une surface moyenne de 48m² et d'une surface utile totale de 96,5 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,22 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

6 logements PLS, d'une surface utile totale de 209,38 m², se décomposant en :

- 2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 24 m²
- 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 40 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,63 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

9 logements PLI, d'une surface utile totale de 273,95 m², se décomposant en :

- 5 T1 d'une surface moyenne d'environ 24 m²
- 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 39 m²

3 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 492 m² dont les baux en cours se poursuivraient avec des loyers fixés sur une base mensuelle de 22,9 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 12 263 030 euros dont 8 276 858 pour la partie logements (soit 14 275 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLS	PLI	TOTAL Logement s	Locaux d'activité s	TOTAL Opératio n
Charge foncière	1 128 96 9	2 458 96 3	3 232 81 2	6 820 744	3 739 214	10 559 95 8
Travaux	163 793	361 050	538 367	1 063 210	62 990	1 126 200
Honoraires/Diver s	60 820	119 001	213 083	392 904	183 968	576 872
TOTAL	1 353 58 2	2 939 01 4	3 984 26 2	8 276 858	3 986 172	12 263 03 0

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLS	PLI	TOTAL Logement s	Locaux d'activité s	TOTAL Opératio n
Prêt travaux (40 ans)	440 000	1 616 000	1 631 000	3 687 000	-	3 687 000
Prêt foncier (60 ans)	595 000	-	1 689 000	2 284 000	-	2 284 000
Prêt PLS complémentaire	-	865 000	-	865 000	-	865 000
Prêt Employeurs sur le programme	-	50 000	100 000	150 000	-	150 000
Subvention Employeurs	14 000	-	-	14 000	-	14 000
Subvention principale Etat	44 692	-	-	44 692	-	44 692
Prime d'insertion	35 754	-	-	35 754	-	35 754
Subvention foncière Etat	48 250	104 690	-	152 940	-	152 940
Subvention Ville de Paris	74 919	6 281	-	81 200	-	81 200

Fonds propres	100 967	962 272	297 043	962 272	398 617	1 360 889
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	3 587 555	3 587 555
TOTAL	1 353 582	2 939 014	3 984 262	8 276 858	3 986 172	12 263 030

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement.

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 logements (1 PLA I - 2 PLS) ;

Employeurs : 1 logements (1 PLS – 2 PLI) ;

Ville de Paris : 5 logements (1 PLA I - 3 PLS – 1 PLI)

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum de 81 200 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Immobilière 3F pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris