



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 302 – Réalisation 145A rue d'Alésia (14e) d'un programme de construction comportant 7 logements sociaux (5 PLUS et 2 PLS) et 3 logements intermédiaires par LOGIREP – Subvention (345 586 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société LOGIREP est propriétaire d'un ensemble immobilier bâti situé sur la parcelle du 145A rue d'Alésia en cœur d'îlot et accessible depuis la voie publique par un passage cochère du 145bis rue d'Alésia.

Cet immeuble acquis en 2018 auprès du Groupe Hospitalier Sainte-Anne se compose de 38 logements conventionnés en PLA.

LOGIREP se propose d'ajouter à cet immeuble existant en R+2 deux niveaux supplémentaires en ossature bois et en retrait afin de permettre la création de 7 logements sociaux répartis en 5 PLUS et 2 PLS et de 3 logements locatifs intermédiaires.

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'immeuble existant construit dans les années 1970 regroupe en deux cages d'escalier, 38 logements occupés et conventionnés en PLA dans les années 1980. Le projet consiste à ajouter deux niveaux à cet immeuble qui sera par ailleurs l'objet d'une opération de rénovation thermique de l'existant.

La construction sera en ossature bois avec mise en œuvre de matériaux respectueux de l'environnement.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre de la démarche « Bâtiment Durable » de la Ville de Paris, le projet fera l'objet d'une certification BEE Profil Paris.

Le projet prévoit par ailleurs la création d'une toiture végétalisée semi-intensive avec couche de substrat d'environ 15 centimètres.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

5 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 312 m², se décomposant en :

1 T2 d'une surface d'environ 45 m²

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 62 m²

1 T4 d'une surface d'environ 81 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,99 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

2 logements PLS, d'une surface utile totale d'environ 46 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 23 m².

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

3 logements locatifs intermédiaires (LLI), d'une surface utile totale d'environ 82m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 19 m²

1 T2 d'une surface d'environ 43 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 17,43 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération pour la seule surélévation est évalué à 3 442 799 euros soit 7 811 euros/m² de surface utile de logement, se décomposant ainsi :

| DEPENSES (en euros) | PLUS | PLS | LLI | TOTAL Logement s |
|------------------------|--------------|---------|---------|------------------------|
| Charge foncière | 746 737 | 105 082 | 185 362 | 1 037 181 |
| Travaux | 1 466 776 | 206 407 | 364 097 | 2 037 280 |

| | | | | |
|-------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Honoraires/Divers | 265 192 | 37 318 | 65 828 | 368 338 |
| TOTAL | 2 478 705 | 348 807 | 615 287 | 3 442 799 |

2°) Le financement

| RECETTES (en euros) | PLUS | PLS | LLI | TOTAL Logement s |
|-------------------------------|------------------|----------------|----------------|---------------------------------|
| Prêt travaux (40 ans) | 442 816 | 114 891 | 82 471 | 640 178 |
| Prêt foncier (80 ans) | 421 000 | 63 000 | 110 737 | 594 737 |
| Prêt Booster CDC | 53 571 | 21 429 | - | 75 000 |
| Subvention La Poste | 600 000 | 100 000 | 300 000 | 1 000 000 |
| Subvention Principale Etat | 53 979 | - | - | 53 979 |
| Subvention Région IdF | 25 533 | 12 213 | 20 820 | 58 566 |
| Subvention Ville de Paris | 345 586 | - | - | 345 586 |
| Subvention Action Logement | 30 000 | - | - | 30 000 |
| Fonds propres | 506 220 | 37 274 | 101 259 | 644 753 |
| TOTAL | 2 478 705 | 348 807 | 615 287 | 3 442 799 |

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 : 2 logements (1 PLUS - 1 PLS) ;

Employeurs : 1 logement PLUS ;

Ville de Paris : 4 logements (2 PLUS - 1 PLS - 1 LLI) ;

Autres : 3 logements (1 PLUS - 2 LLI).

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à LOGIREP une subvention d'un montant maximum de 345 586 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville à hauteur de 100% aux emprunts PLUS et PLS et à hauteur de 50% pour les emprunts LLI à souscrire par LOGIREP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris