



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 125-** Réalisation dans les 11e, 13e, 14e, 19e et 20e arrondissements d'un programme de création de 7 logements PLA-I par SNL-Prologues – Subvention : 43 425 €

PROJET DE DELIBERATION  
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

SNL-Prologues, qui est une 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 dans l'incapacité d'assumer la réalisation de travaux sur des biens dégradés.

Fort de ce modèle, SNL-PROLOGUES envisage donc d'acquérir 2 logements, situés 6 rue de la Briqueterie (14e) et 70 rue des Vignoles (20e).

Elle va par ailleurs signer un bail à réhabilitation avec SOLIFAP en vue d'acquérir un logement situé 6 bis rue de la Briqueterie (14e), pour une durée de 40 ans.

Enfin SNL-PROLOGUES prévoit d'acquérir directement auprès de la Ville de Paris la pleine propriété de quatre logements situés 14 Passage de la Folie Régnault (11e), 28 rue du Moulin de la Pointe (13e), 5 boulevard Sérurier (19e) et 10-12 rue Pixérécourt (20e).

Après des travaux d'amélioration du confort et de la performance énergétique, SNL-Prologues sera en capacité d'accueillir sept ménages très modestes dans ces logements conventionnés PLA-I dans le but de les préparer à accéder à un logement dans le parc social pérenne.

Par ailleurs, SNL-Prologues sollicite des financements PLA-I adapté pour tous ces logements avec comme contrepartie, un loyer maîtrisé et un accompagnement social renforcé.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de ces réalisations.

## 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 comportera au total sept logements PLAI, d'une surface utile totale d'environ 197 m<sup>2</sup>, se répartissant ainsi :

- 1 T2 d'une surface d'environ 33 m<sup>2</sup>, à R+2 d'un immeuble situé, 14 Passage de la Folie Régnault (11 e)
- 1 T1 d'une surface d'environ 15 m<sup>2</sup>, à R+2 d'un immeuble situé, 28 rue du Moulin de la Pointe (13 e) ;
- 1 T3 d'une surface d'environ 45 m<sup>2</sup>, à R+1 d'un immeuble situé 6 rue de la Briqueterie (14 e) ;
- 1 T2 d'une surface d'environ 45 m<sup>2</sup>, à R+2 un immeuble situé 6 bis rue de la Briqueterie (14 e), lequel sera reconfiguré en T3 ;
- 1 T1 d'une surface d'environ 15 m<sup>2</sup>, à R+4 d'un immeuble situé 5 Boulevard Sérurier (19<sup>e</sup>);
- 1 T1 bis d'une surface d'environ 26 m<sup>2</sup>, à rez-de-chaussée d'un immeuble situé 70 rue des Vignoles (20 e) ;
- 1 T1 d'une surface environ 18 m<sup>2</sup>, à R+2 de d'un immeuble situé 10-12 rue Pixérécourt (20e).

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

Ces logements PLAI adaptés seront destinés à loger des ménages rencontrant des difficultés et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi qu'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement.

### 2°) Démarche développement du programme :

À l'échelle de chacun des lots acquis, SNL-PROLOGUES a prévu de mener un programme de travaux sur la base du forfait « travaux légers » qui devraient améliorer le confort des locataires ainsi que limiter les charges liées aux dépenses d'énergie, dans la limite des contraintes engendrées par la situation de ces lots acquis dans le diffus.

Après réhabilitation, le gain énergétique devra être supérieur à 30%, à l'échelle de chacun des logements.

Les travaux destinés à améliorer la performance énergétique des logements porteront notamment sur :

- L'isolation thermique par l'intérieur,
- Le changement des menuiseries,
- L'installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée hygroréglable,
- La reprise des installations de chauffage avec des radiateurs.

Il est prévu par ailleurs d'améliorer le confort des logements, avec la mise en œuvre des travaux suivants :

- L'installation ou la rénovation d'équipements sanitaires (cuisines, salles de bains),
- La réalisation de l'étanchéité des pièces humides,
- Le remplacement des sols,
- La reprise complète des installations électriques, en vue de leur remise aux normes.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 1.486.175 euros soit 7.526 euros/m<sup>2</sup> de surface utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	1 PLAI 14 Passage de la Folie Régnauld (11°)	1 PLAI 28 rue du Moulin de la Pointe (13°)	1 PLA-I 6 rue de la Briqueterie (14°)	1 PLAI 6 bis rue de la Briqueterie (14°)	1 PLAI 5 Bd Sérurier (19°)	1 PLAI 70 rue des Vignoles (20e)	1 PLAI 10- 12 rue Pixérécourt (20e)	<b>TOTAL Opérations</b>
Charge foncière	115 781	51 069	388 132	119 212	51 069	164 416	71 034	<b>960 713</b>
Travaux	90 941	32 969	72 700	79 138	29 276	53 329	51 132	<b>409 485</b>
Honoraires /Divers	16 794	16 794	16 267	16 267	16 794	16 267	16 794	<b>115 977</b>
<b>TOTAL</b>	<b>223 516</b>	<b>100 832</b>	<b>477 099</b>	<b>214 617</b>	<b>97 140</b>	<b>234 011</b>	<b>138 960</b>	<b>1 486 175</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	1 PLAI 14 Passage de la Folie Régnauld (11°)	1 PLAI 28 rue du Moulin de la Pointe (13°)	1 PLA-I 6 rue de la Briqueterie (14°)	1 PLAI 6 bis rue de la Briqueterie (14°)	1 PLAI 5 Bd Sérurier (19°)	1 PLAI 70 rue des Vignoles (20e)	1 PLAI 10- 12 rue Pixérécourt (20e)	<b>TOTAL Opérations</b>
Prêt PLAI	10 000	1 000	10 000	28 000	1 000	1 000	1 000	<b>52 000</b>
Subvention principale Etat	59 730	27 150	60 000	60 000	27 150	47 422	32 580	<b>314 032</b>
Subvention Etat PLAI adaptés	18 630	18 630	18 630	18 630	18 630	18 630	18 630	<b>130 410</b>
Subvention Fondation Abbé Pierre	22 052	9 783	47 410	21 162	9 413	23 101	13 595	<b>146 516</b>
Subvention Région	33 941	15 428	46 139	46 725	15 428	26 947	18 513	<b>203 121</b>
Subvention Ville de Paris	0	0	21 197	22 228	0	0	0	<b>43 425</b>
Fonds propres	79 164	28 841	273 724	17 872	25 518	116 911	54 641	<b>596 671</b>

<b>TOTAL Opération</b>	<b>223 516</b>	<b>100 832</b>	<b>477 099</b>	<b>214 617</b>	<b>97 140</b>	<b>234 011</b>	<b>138 960</b>	<b>1 486 175</b>
----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------	------------------

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 PLAI 14 Passage de la Folie Régnault (11 <sup>e</sup> )	1 PLAI 28 rue du Moulin de la Pointe (13 <sup>e</sup> )	1 PLA-I 6 rue de la Briqueterie (14 <sup>e</sup> )	1 PLAI 6 bis rue de la Briqueterie (14 <sup>e</sup> )	1 PLAI 5 Bd Sérurier (19 <sup>e</sup> )	1 PLAI 70 rue des Vignoles (20e)	1 PLAI 10-12 rue Pixérécourt (20e)	<b>TOTAL</b>
Ville de Paris	1 T2			1 T3	1 T1		1 T1	<b>4</b>
Etat		1 T1						<b>1</b>
SNL PROLOGUES			1 T3			1 T1 bis		<b>2</b>

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 de 43 425 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLAI-I à souscrire par SNL-Prologues pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris