



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 196** - Réalisation, 31 rue du Texel (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 5 logements sociaux (2 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) par ELOGIE-SIEMP – Subvention (252.119 euros)

## **PROJET DE DELIBERATION**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'un bail emphytéotique établi le 7 avril 2022 pour une durée de 65 ans avec la Ville de Paris, ELOGIE-SIEMP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 31 rue du Texel (14e). Celui-ci comportera 2 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS.

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

Cet ensemble immobilier, construit dans les années 1850 en structure bois et remplissage en plâtre, est doté de façades décorées de corniches et de modénatures. Il est composé d'un bâtiment sur rue en R+3 + combles sur un niveau de sous-sol et comporte une cour intérieure commune avec celle de l'immeuble du 29 rue du Texel. L'immeuble est à l'alignement sur les rues du Texel et Raymond Losserand (n°22).

Le projet présenté prévoit une réhabilitation complète de l'immeuble, la restauration de la façade sur rue en préservant les éléments architecturaux et patrimoniaux ainsi que l'amélioration des espaces collectifs.

##### 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 80 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>SHON<sub>RT</sub>/an ou un gain énergétique de 60%, être labellisé Effinergie Basse Consommation Bas Carbone et obtenir une certification BEE Rénovation Paris (180pts minimum).

Le programme de travaux prévoit notamment :

- La rénovation du dispositif de chauffage individuel et du système de ventilation ;
- Le changement des menuiseries extérieures ;
- La mise en œuvre d'une isolation thermique intérieure ;
- La révision, mise aux normes ou rénovation complète des réseaux fluides de l'immeuble ;
- Des travaux d'amélioration du confort d'été par la mise en place de persiennes et l'installation de stores ou de volets.

### 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

2 logements PLA I, d'une surface utile totale de 90,83 m<sup>2</sup>, se décomposant en 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m<sup>2</sup>

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

2 logements PLUS, d'une surface utile totale de 98,56 m<sup>2</sup>, se décomposant en :  
1 T2 d'une surface d'environ 42 m<sup>2</sup>  
1 T3 d'une surface d'environ 56 m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

1 logements T2 PLS, d'une surface utile totale de 46,45 m<sup>2</sup> d'une surface d'environ 46 m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

4 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 189,84 m<sup>2</sup> dont le bail en cours se poursuivrait sur la base mensuelle de 25 euros/m<sup>2</sup>.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 024 022 euros dont 2 239 666 pour la partie logements (soit 9 497 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activité s	TOTAL Opérati on
Charge foncière	333 392	362 169	171 231	<b>866</b> <b>792</b>	694 025	1 560 817
Travaux	411 046	446 027	219 173	<b>1 076</b> <b>246</b>	52 948	1 129 194
Honoraires/Diver s	113 664	123 347	59 617	<b>296</b> <b>628</b>	37 383	334 011
<b>TOTAL</b>	<b>858</b> <b>102</b>	<b>931</b> <b>543</b>	<b>450</b> <b>021</b>	<b>2 239</b> <b>666</b>	<b>784</b> <b>356</b>	<b>3 024</b> <b>022</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activité s	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	269 313	245 205	222 663	<b>737 181</b>	-	<b>737 181</b>
Prêt foncier CDC (50 ans)	302 868	328 643	154 885	<b>786 396</b>	-	<b>786 396</b>
Subvention Ministères	-	80 000	-	<b>80 000</b>	-	<b>80 000</b>
Subvention principale Etat	120 000	40 000	-	<b>160 000</b>	-	<b>160 000</b>
Subvention Ville de Paris	79 861	143 898	28 361	<b>252 119</b>	-	<b>252 119</b>
Fonds propres	86 060	93 797	44 112	<b>223 969</b>	-	<b>223 969</b>
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	784 356	<b>784 356</b>
<b>TOTAL</b>	<b>858 102</b>	<b>931 543</b>	<b>450 021</b>	<b>2 239 666</b>	<b>784 356</b>	<b>3 024 022</b>

### 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 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 du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les cofinanceurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 1 logements (1 PLA I) ;

Ville de Paris : 3 logements (1 PLA I - 1 PLUS - 1 PLS) ;

Autres : 1 logement (1 PLUS).

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 de 252 119 euros ;

D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par ELOGIE-SIEMP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris