



Direction du Logement et de l'Habitat

**2023 DLH 199** - Réalisation, 176 rue d'Alésia (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 7 logements sociaux (1 PLA-I - 6 PLS) et 7 logements intermédiaires par Immobilière 3F- Subvention (334 280 euros).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition conclue début septembre 2023, Immobilière 3F propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration de 14 logements au 176 rue d'Alésia (14e). Celui-ci comportera 1 PLA-I, 6 PLS et 7 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'immeuble construit en 1910, est situé à l'angle de la rue d'Alésia et de la rue Decrès.

Le bâtiment, édifié en R+7, se compose de 14 logements et d'un commerce.

L'immeuble offre de belles prestations intérieures, avec des appartements spacieux et avec des parquets, boiseries, moulures d'époque... Sa façade est en pierre de taille. Il se trouve dans un bon état général en termes de bâti, d'entretien, et de composition des logements.

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

Le projet s'inscrit dans une démarche tout à la fois soucieuse du confort et de la santé des habitants et visant à améliorer les caractéristiques thermiques des logements tout en baissant les charges des locataires.

Les travaux viseront à atteindre une étiquette énergétique D, grâce à la réfection des réseaux et des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, un traitement de l'enveloppe avec remplacement de toutes les menuiseries extérieures, isolation des combles...

### 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

1 logement PLA I, de typologie T3, d'une surface utile totale de 47 m<sup>2</sup>,

Le loyer mensuel moyen de ce logement est calculé sur la base réglementaire de 6,48 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2023.

6 logements PLS, d'une surface utile totale d'environ 249,52 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 37 m<sup>2</sup>,

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 47 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 14,18 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2023.

7 logements Intermédiaires, d'une surface utile totale de 285,93 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 36 m<sup>2</sup>,

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 47 m<sup>2</sup>.

1 local d'activités, d'une surface utile d'environ 85 m<sup>2</sup> dont le bail en cours se poursuivrait sur la base mensuelle de 37 euros/m<sup>2</sup>.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 7 000 436 euros dont 2 734 974 € pour la partie logements sociaux (soit 4 695 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLS	TOTAL Logements Sociaux	PLI	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	313 593	1 769 699	<b>2 083 292</b>	2 492 813	882 604	<b>5 458 709</b>
Travaux	77 067	426 594	<b>503 661</b>	488 843	532 158	<b>1 151 036</b>
Honoraires/Divers	32 522	115 499	<b>148 021</b>	166 378	292 76	<b>390 691</b>
<b>TOTAL</b>	<b>423 182</b>	<b>2 311 792</b>	<b>2 724 974</b>	<b>3 148 034</b>	<b>1 117 428</b>	<b>7 000 436</b>

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLS	TOTAL Logements Sociaux	PLI	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC	15 662	657 520	673 182	1 463 168	-	2 136 350
Prêt foncier CDC	199 283	1 057 983	1 257 266	1 212 661	-	2 469 927
Subvention principale Etat	60 000	-	60 000	-	-	60 000
Subvention Ville de Paris	84 760	249 520	334 280	-	-	334 280
Fonds propres	63 477	346 769	410 246	472 205	111 743	994 194
Prêt bancaire commerces	--	-	-	-	1 005 685	1 005 685
<b>TOTAL</b>	423 182	2 311 792	2 734 974	3 148 034	1 117 428	7 000 436

3°) Les droits de réservation

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financiers, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 2 logements, les deux étant des logements sociaux

Ville de Paris : 5 logements dont 4 logements sociaux

Autre : 7 logements dont 1 logement social

Les logements devront être équitablement et proportionnellement répartis entre les réservataires en termes de catégorie de financement et de typologie.

En cas de modification du nombre de logements sociaux intégrés dans le programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de logements.

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 334 280 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