



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 205 - Réalisation, 31 rue du Texel (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement social supplémentaire (1 PLAI Adapté) par ELOGIE-SIEMP – Subvention (41 874 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à la signature d'un bail emphytéotique le 17 avril 2022 pour une durée de 65 ans avec la Ville de Paris, par délibération 2022 DLH 196 en date du 15, 16 et 17 novembre 2022, le Conseil de Paris a approuvé la participation de la Ville de Paris au financement d'un programme d'acquisition-amélioration de 5 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP au 31 rue du Texel (14^{ème}).

Un local d'activité et une réserve à usage de bureaux situés au 1^{er} étage de l'immeuble s'étant libérés, ELOGIE-SIEMP propose d'y réaliser un logement supplémentaire de type PLAI Adapté.

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 global 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.

La libération du commerce ainsi que de sa réserve à usage de bureaux au premier étage permet à Elogie SIEMP de créer un logement supplémentaire, de type PLAI adapté, qui bénéficiera également des travaux prévus sur l'ensemble de l'immeuble.

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/m²SHON_{RT}/an, et obtenir une certification BEE Rénovation Paris (180 points minimum). Le projet sera également labellisé Effinergie Basse Consommation Bas Carbone.

Pour rappel, le programme de travaux global 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 d'occultants sur les ouvrants exposés ;
- La création de locaux ordures ménagères et vélos-poussettes locataires avec le réaménagement de la cour intérieure commune avec le 29 rue du Texel.

3°) Description du programme de logements

Le logement supplémentaire créé sera un logement PLA I de typologie T3, d'une surface utile totale d'environ 56,44 m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de création de ce logement supplémentaire est évalué à 315 378 euros (soit 5 588 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I
Charge foncière	-
Travaux	242 074
Honoraires/Divers	73 304
TOTAL	315 378

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I
Prêt CDC (40 ans)	75 643
Prêt foncier CDC (50 ans)	87 693
Subvention État	60 000
Subvention État PLAI adaptés	18 630
Subvention Ville de Paris	41 874

Fonds propres	31 538
TOTAL	315 378

3°) Les droits de réservation

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

État : 1 logement (1 PLA I Adapté) ;

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 41 874 euros;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par ELOGIE-SIEMP pour le financement du logement.

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

La Maire de Paris