



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 265 - Réalisation, 78-82 rue Daguerre et 13-17 rue Fermat (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 38 logements sociaux (12 PLA I - 15 PLUS - 11 PLS) par Paris Habitat.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a exercé son droit de préemption et a acquis une parcelle de 1091 m² située 78-82 rue Daguerre et 13-17 rue Fermat (14e), sur laquelle est édifié un ensemble comportant quatre immeubles comprenant 38 logements ainsi que 5 locaux commerciaux. Cet ensemble se situe en zone de déficit en logement social.

Aux termes de la délibération 2023 DLH 51 en date des 14, 15, 16 et 17 mars 2023, la Ville a décidé de céder ses droits réels à Paris Habitat dans le cadre d'un bail emphytéotique afin que ce dernier réalise un programme d'acquisition-amélioration comportant 38 logements sociaux (12 PLA I - 15 PLUS - 11 PLS), ledit bail ayant été conclu le 23 mars dernier.

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'ensemble immobilier est composé de quatre bâtiments s'organisant autour d'une cour commune, complété par une courette au numéro 80 de la rue. Les quatre bâtiments se développent sur des hauteurs variables, allant du rez-de-chaussée simple au R+4.

L'unique bâtiment en rez-de-chaussée simple est occupé par un commerce tandis que cinq locaux commerciaux au total animent les rez-de-chaussée.

L'état de l'enveloppe de l'ensemble est hétérogène, allant d'un état d'usage à une dégradation relativement importante en fonction du bâtiment, certains ont bénéficié d'une rénovation récente mais l'isolation demeure mauvaise malgré le remplacement partiel des menuiseries extérieures effectuées il y a 8 à 10 ans.

Des travaux d'amélioration thermique du bâti via l'isolation seront entrepris par Paris Habitat ainsi que des travaux de restructuration des logements pour répondre aux normes de confort actuelles.

Des reprises structurelles des caves seront également entreprises. Enfin, des locaux communs seront créés pour les ordures ménagères, les vélos et les poussettes.

Sur le total des 12 PLAI et 15 PLUS que comporte le projet, il est à noter que 11 PLAI sont fléchés pour la reconstitution de l'offre démolie ANRU, ainsi que 6 PLUS.

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/m²SHONRT/an, être labellisé BBCA Rénovation et obtenir une certification NF Habitat HQE Paris

Le programme de travaux prévoit notamment :

- L'isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour ;
- L'isolation thermique par l'intérieur des façades sur rue ;
- L'isolation des combles ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement des portes palières ;
- Le remplacement ou la création d'occultations ;
- Le remplacement des chaudières et des réseaux de chauffage ;
- Le remplacement des radiateurs ;
- Le remplacement des ballons de production d'eau chaude sanitaire ;
- La proposition de systèmes favorisant les ENR.

Le projet sera particulièrement vertueux du point de vue de l'objectif de neutralité carbone et bénéficiera d'une majoration de subvention pour l'obtention du profil "Bas Carbone" de NF Habitat HQE.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

12 logements PLA I, d'une surface utile totale de 591,3 m², se décomposant en :

2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 36 m²

6 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m²

3 T3 d'une surface moyenne d'environ 64 m²

1 T4 d'une surface de 84 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,48 euros/m² utile en valeur janvier 2023.

15 logements PLUS, d'une surface utile totale de 733,2 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface de 24 m²
- 2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 37 m²
- 8 T2 d'une surface moyenne d'environ 46 m²
- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 58 m²
- 1 T4 d'une surface de 90 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,27 euros/m² utile en valeur janvier 2023.

11 logements PLS, d'une surface utile totale de 520,5 m², se décomposant en :

- 2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 35 m²
- 6 T2 d'une surface moyenne d'environ 41 m²
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 61 m²
- 1 T4 d'une surface de 78 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 14,18 euros/m² utile en valeur janvier 2023.

5 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 306,74 m² dont le bail en cours se poursuivrait.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 11 576 587 euros dont 11 015 862 € pour la partie logements (soit 5 971 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I Reconstitution ANRU	PLUS Reconstitution ANRU	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 251 578	658 689	130 860	1 059 312	1 231 729	4 332 168	560 725	4 892 893
Travaux	1 400 419	735 390	146 422	1 182 662	1 419 708	4 884 601	-	4 884 601
Honoraires/ Divers	469 621	269 348	49 102	433 169	577 853	1 799 093	-	1 799 093
TOTAL	3 121 619	1 663 428	326 384	2 675 142	3 229 290	11 015 862	560 725	11 576 587

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I Reconstitution ANRU	PLUS Reconstitutio n ANRU	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logement s Sociaux	Locaux d'activité s	TOTAL Opératio n
------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------	------	-----	--------------------------------	---------------------------	------------------------

Prêt CDC (40 ans)	557 827	486 560	50 712	729 839	2 661 983	4 486 921		4 486 921
Prêt foncier CDC (60 ans)	964 152	521 685	87 650	782 528	-	2 356 015		2 356 015
Prêt Amortissable Action Logement	197 083	39 012	17 917	58 518	50 000	362 530		362 530
Subvention ANRU	191 400	-	-	-	-	-		191 400
Subvention principale Etat	-	-	60 000	180 000		240 000		240 000
Subvention Ministères	-	32 000	-	48 000	40 000	120 000		120 000
Subvention Ville de Paris	1 020 036	455 513	92 731	683 269	184 778	2 436 326		2 436 326
Fonds propres	155 883	85 867	14 171	128 802	151 760	536 483	-	536 483
Autres (intérêts de préfinancement)	35 238	42 791	3 203	64 186	140 769	286 187	-	286 187
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	-	-	560 725	560 725
TOTAL	3 121 619	1 663 428	326 384	2 675 142	3 229 290	11 015 862	560 725	11 576 587

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 : 12 logements (5 PLAI – 3 PLUS – 5 PLS) ;

Collecteurs : 5 logements (2 PLAI – 2 PLUS – 1 PLS) ;

Ministères : 2 logements (1 PLAI – 1 PLS) ;

Ville de Paris : 19 logements (4 PLAI – 10 PLUS – 5 PLS).

Les logements devront faire l'objet d'une répartition équitable et proportionnelle entre les réservataires en termes de typologies et de catégories de financement.

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 Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 2 436 326 euros.

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

La Maire de Paris