



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 368 - Réalisation, 163 avenue du Maine (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 10 logements sociaux (2 PLAI - 5 PLUS - 3 PLS) par SEQENS - Subvention (1 218 583 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition menée par délégation du droit de préemption de la Ville, SEQENS propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 163 avenue du Maine (14e). Celui-ci comportera 10 logements sociaux (2 PLAI - 5 PLUS - 3 PLS) et 4 logements intermédiaires.

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 de 702m² comporte 14 logements collectifs occupés, 2 locaux commerciaux en pied d'immeuble occupés par le même preneur (location et vente de vélos) et un logement de fonction pour la gardienne de l'immeuble en RDC sur une parcelle cadastrale de 195m².

La façade est en béton, la toiture en zinc, et les menuiseries en bois. La façade avant est en bon état et les parties communes en état d'usage.

L'immeuble présente quelques désordres structurels (petites fissures en façade arrière provoquant des infiltrations). Le sol de la courette présente un enfoncement probablement en lien avec des problèmes d'évacuations des eaux. La façade rue présente un encrassement marqué et nécessite un ravalement. Les murs mitoyens des cours présentent des dégradations et nécessitent des remises en état sans affecter la solidité de l'ensemble.

L'objectif de Seqens est de procéder à la rénovation de l'immeuble et de créer 10 logements sociaux et 4 logements intermédiaires.

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 180 kWh/m²SHONRT/ et obtenir une certification NF Habitat HQE . Le projet sera également labellisé HPE Rénovation.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- la pose d'Isolation Thermique par l'Extérieur et ravalement des façades sur cour ;
- le remplacement des tableaux électriques dans les logements ;
- le remplacement des menuiseries extérieures ;
- le remplacement des garde-corps ;
- la réfection des terrasses fuyardes ;
- le remplacement des portes palières de tous les logements ;
- la réfection de l'électricité ;
- l'isolation thermique des caves ;
- la réfection de la toiture avec une isolation thermique ;
- la réfection des réseaux d'eau usées et pluviales.

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 label BBCA.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

2 logements PLAI, d'une surface utile totale de 118,5 m², se décomposant en :

- 1 T2 d'une surface de 50 m²
- 1 T3 d'une surface de 68 m²

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

5 logements PLUS, d'une surface utile totale de 305,3 m², se décomposant en :

- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m²
- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 68 m²

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

3 logements PLS, d'une surface utile totale de 121,3 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface de 28 m²
- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 47 m²

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

- 2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 107,95 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 25 euros/m².

- 4 logements intermédiaires.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 6 630 113 euros dont 5 575 210 pour la partie logements (soit 10 228 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération*
Charge foncière	913 570	2 454 090	975 044	4 342 704	789 335	5 132 039
Travaux	171 952	461 909	183 523	817 384	174 402	991 786
Honoraires/Divers s	87 329	234 588	93 205	415 122	91 166	506 288
TOTAL	1 172 851	3 150 587	1 251 772	5 575 210	1 054 903	6 630 113

*hors logements intermédiaires.

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération*
Prêt CDC (40 ans)	169 914	529 410	793 399	1 492 723		1 492 723
Prêt foncier CDC (60 ans)	400 738	1 032 610		1 433 348		1 433 348
Subvention Etat	120 000	100 000		220 000		220 000
Subvention Ville de Paris	267 495	806 741	144 347	1 218 583		1 218 583
Fonds propres	214 704	681 826	314 026	1 210 556		1 210 556
Prêt bancaire commerces					1 054 903	1 054 903
TOTAL	1 172 851	3 150 587	1 251 772	5 575 210	1 054 903	6 630 113

*hors logements intermédiaires.

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 PLAI.

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

Préfecture : 3 logements ;

Collecteurs : 2 logements ;

Ville de Paris : 5 logements.

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

Le bailleur sollicitera ultérieurement le Conseil de Paris pour la garantie des emprunts nécessaires à la réalisation de cette opération.

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à SEQENS une subvention d'un montant maximum de 1 218 583 euros.

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

La Maire de Paris