



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 246- Réalisation, 155 boulevard Saint Germain (6e) d'un programme d'acquisition-amélioration comportant 25 logements (15 PLA I - 10 PLUS) par PARIS HABITAT – Subvention (1 108 792 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a exercé son droit de préemption et a acquis un immeuble situé 155 boulevard Saint Germain (6e), comprenant 24 logements (dont 10 libres de toute occupation) et 2 commerces. Cet ensemble se situe en zone de déficit en logement social.

Aux termes de la délibération 2024 DLH 80 en date des 21, 22, 23, 24 et 25 mai 2024, la Ville a décidé de céder ses droits réels à Paris Habitat dans le cadre d'un bail emphytéotique afin que l'office réalise un programme d'acquisition-amélioration comportant 25 logements (15 PLA I dont 2 PLA I adapté et 10 PLUS), ledit bail ayant été conclu le 29 mai 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 de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est daté de la fin du XVIIIème siècle, et à ce titre, il est inscrit au PLU comme bâtiment protégé. Il se situe en co-visibilité avec l'Église de Saint Germain des Près.

Il comporte deux bâtiments élevés autour d'une cour carrée sur un niveau de sous-sol. Le bâtiment sur rue s'élève à R+7 et comporte 16 logements ainsi que deux commerces à rez-de-chaussée et sous-sol (un restaurant et un magasin de prêt à porter). Le bâtiment en fond de cour, élevé à R+5 regroupe 8 logements et 3 garages à rez-de-chaussée.

Les travaux, qui seront menés en milieu vide comprendront une reprise structurelle du gros œuvre, la vérification et reprise des toitures, des velux et de la courette. Des travaux d'isolation thermique seront également engagés.

Au niveau des logements, des travaux de restructuration des grands appartements situés côté Boulevard Saint-Germain seront entrepris, afin de proposer à la relocation des typologies plus conformes à celles du logement social.

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 ne dépassant pas 195 kWh/m²SHAB/an et obtenir une certification NF Habitat HQE .

Le programme de travaux prévoit notamment :

- l'isolation des combles et des toitures,
- le remplacement des menuiseries extérieures, l'ajout ou la restauration des occultations,
- la végétalisation de la cour.

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 la certification NF HABITAT CERQUAL.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

15 logements PLA I, dont 2 PLA I adaptés, d'une surface utile totale de 798,6 m², se décomposant en :

- 2 T1 d'une surface moyenne d'environ 24 m²
- 2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 43 m²
- 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m²
- 7 T3 d'une surface moyenne d'environ 64 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile en valeur janvier 2024.

Pour les PLA I adaptés, le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,48 euros/m² utile en valeur janvier 2024. Les PLA I adaptés seront destinés à loger des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

10 logements PLUS, d'une surface utile totale de 541 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface de 25 m²
- 1 T1bis d'une surface moyenne d'environ 33 m²
- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 50m²
- 5 T3 d'une surface moyenne d'environ 65 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,52 euros/m² utile en valeur janvier 2024.

2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 402 m² dont le bail en cours se poursuivrait et dont le loyer serait fixé à 60 euros/m² et par mois.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 13 199 006 euros dont 9 554 750 euros pour la partie logements (soit 7 133 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 765 299	1 195 876	2 961 175	3 572 800	6 533 975
Travaux	3 029 012	2 051 960	5 080 972	-	5 080 972
Honoraires/Divers	873 250	639 352	1 512 602	71 456	1 584 058
TOTAL	5 667 561	3 887 188	9 554 750	3 644 256	13 199 006

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 892 795	1 436 001	3 328 796	-	3 328 796
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 849 822	1 253 135	3 102 957	-	3 102 957
Subvention Action Logement	100 000	100 000	200 000	-	200 000
Subvention principale Etat	900 000	200 000	1 100 000	-	1 100 000
Subvention Etat PLAI adaptés	35 000	-	35 000	-	35 000
Subvention Ville de Paris	513 522	595 270	1 108 792	-	1 108 792
Fonds propres	278 482	188 653	467 134	-	467 134
Autres (intérêts de préfinancement)	97 941	114 130	212 070	-	212 070
Prêt bancaire commerces	-	-	-	3 644 256	3 644 256
TOTAL	5 667 561	3 887 188	9 554 750	3 644 256	13 199 006

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 : 8 logements (4 PLA I - 4 PLUS) ;

Employeurs : 4 logements (2 PLA I – 2 PLUS) ;

Ville de Paris : 13 logements (9 PLA I - 4 PLUS) ;

Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

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.

La garantie des emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération fera l'objet d'une délibération ultérieure.

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 1 108 792 euros.

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

La Maire de Paris

2024 DLH 246- 1 Réalisation, 155 boulevard Saint Germain (6e) d'un programme d'acquisition-amélioration comportant 25 logements (15 PLA I - 10 PLUS) par PARIS HABITAT – Subvention (1 108 792 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-amélioration comportant 25 logements (15 PLA I - 10 PLUS) à réaliser par PARIS HABITAT au 155 boulevard Saint Germain (6e);

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 155 boulevard Saint Germain (6e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 25 logements (15 PLA I - 10 PLUS) par PARIS HABITAT.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, PARIS HABITAT bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 108 792 euros. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'elle représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération. Cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2024 et suivants.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance environnementale et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 13 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur. En cas d'évolution du programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de logements.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec PARIS HABITAT la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 65 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.