



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 348 - Réalisation, 56 Rue des Plantes (14^e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (7 PLA I - 7 PLUS - 6 PLS) par HSF – Subvention (344 573 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 56, rue des Plantes (14^e), comprenant 20 logements et un local commercial.

Aux termes de la délibération 2024 DLH 300 en date des 19, 20, 21 et 22 novembre 2024, la Ville a décidé de céder ses droits réels à HSF dans le cadre d'un bail emphytéotique afin que la société réalise un programme d'acquisition-amélioration de 20 logements sociaux (7 PLA I - 7 PLUS - 6 PLS).

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 en R+6 présente une façade en pierre avec des balcons filants au 5^{ème} étage et une couverture en zinc et plomb. Il est constitué de 20 logements d'une surface utile de 818 m² et un local commercial d'une surface utile de 86 m².

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre un gain énergétique de 30% , et obtenir une certification Promotelec Rénovation Responsable Paris.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- Le ravalement des façades avec une isolation thermique par l'intérieure pour la façade côté cour
- Le remplacement des menuiseries avec la création de volets

- La rénovation complète des toitures avec l'isolation des combles
- La mise en sécurité électrique des logements et des parties communes
- La création d'une VMC
- Le remplacement des radiateurs et des ballons d'eau chaude sanitaire
- La reconfiguration et la création de caves

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

7 logements PLA I dont 1 PLAI Adapté, d'une surface utile totale de 248,55 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface de 15 m²
- 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 35 m²
- 1 T3 d'une surface de 60 m²

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

Les PLAI 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.

7 logements PLUS, d'une surface utile totale de 320 m², se décomposant en :

- 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 39 m²
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 61 m²

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

6 logements PLS, d'une surface utile totale de 249,56 m², se décomposant en :

- 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 38 m²
- 1 T3 d'une surface de 61 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 14,68 euros/m² utile en valeur janvier 2024

Le programme comprend également un local d'activités, d'une surface utile d'environ 85,95 m² dont le bail en cours se poursuivrait et dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 17 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4 561 938 euros dont 4 333 539 pour la partie logements (soit 5 297 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	683 374	879 822	686 151	2 249 347	219 614	2 468 961
Travaux	492 318	633 843	494 319	1 620 480	-	1 620 480
Honoraires/Divers	165 110	168 835	129 767	463 712	8 785	472 497
TOTAL	1 340 802	1 682 500	1 310 237	4 333 539	228 399	4 561 938

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	394 786	601 659	772 517	1 768 962		1 768 962
Prêt foncier CDC (60 ans)	439 738	566 241	441 525	1 447 504		1 447 504
Subvention Ministères	65 000	65 000	65 000	195 000		195 000
Subvention principale Etat	420 000	140 000		560 000		560 000

Subvention Etat PLAI adaptés	17 500			17 500		17 500
Subvention Ville de Paris	3 778	309 600	31 195	344 573		344 573
Fonds propres	-	-	-	-	11 420	11 420
Prêt bancaire commerces				-	216 979	216 979
TOTAL	1 340 802	1 682 500	1 310 237	4 333 539	228 399	4 561 938

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 : 6 logements (2 PLA I - 2 PLUS - 2 PLS) ;

Ville de Paris : 10 logements (4 PLA I - 4 PLUS - 2 PLS) ;

Autre : 4 logements (1 PLA I - 1 PLUS - 2 PLS).

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 HSF une subvention d'un montant maximum de 344 573 euros ;

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

La Maire de Paris