



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 379 - Réalisation, 52 rue de Londres (8e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 27 logements sociaux (14 PLA I - 8 PLUS - 5 PLS) par Elogie-Siemp – Subvention (5 700 423 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans la perspective d'une acquisition imminente, la société Elogie-Siemp propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 52 rue de Londres (8^e). Celui-ci comportera 14 PLAI - 8 PLUS - 5 PLS.

L'ensemble se situe dans une zone hyper déficitaire en logement social.

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

Cet immeuble a été édifié vers 1935 en structure béton armé et est globalement en bon état. Il s'élève en R+7 sur un niveau de sous-sol avec caves. Il se compose de 27 logements ainsi que d'un local commercial à rez-de-chaussée et partiellement en sous-sol, totalisant une surface utile de 1 849 m².

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra :

- Obtenir une certification BEE Rénovation Paris 2nd niveau,
- Attestation d'atteinte : Gain énergétique de 40 % et non dépassement de l'étiquette D.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

14 logements PLA I (dont 2 PLAI adaptés), d'une surface utile totale de 915,24 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface d'environ 60 m²

12 T2 d'une surface moyenne d'environ 63 m²

1 T4 d'une surface d'environ 94 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,93 euros/m² utile en valeur janvier 2025.

8 logements PLUS, d'une surface utile totale de 485,38 m², se décomposant en :

8 T2 d'une surface moyenne d'environ 61 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,77 euros/m² utile en valeur janvier 2025.

5 logements PLS, d'une surface utile totale de 306,96 m², se décomposant en :

5 T2 d'une surface moyenne d'environ 61 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 15,16 euros/m² utile en valeur janvier 2025.

1 local d'activités, d'une surface utile d'environ 141,74 m² dont le bail en cours se poursuivrait sur la base mensuelle de 41,4 euros/m².

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.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 16 819 923 euros dont 15 691 882 pour la partie logements (soit 9 190 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logement s Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	6 370 259	3 380 356	2 137 966	11 888 581	993 861	12 882 442
Travaux	1 543 133	818 376	539 617	2 901 126	90 609	2 991 735
Honoraires/Divers s	482 001	255 670	164 504	902 175	43 571	945 746
TOTAL	8 395 393	4 454 402	2 842 087	15 691 882	1 128 041	16 819 923

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 050 437	966 597	1 337 079	3 354 113	-	3 354 113
Prêt foncier CDC (50 ans)	2 159 038	1 145 005	724 115	4 028 158	-	4 028 158
Subvention Etat	840 000	160 000	-	1 000 000	-	1 000 000
Subvention Etat PLAI adaptés	40 000	-	-	40 000	-	40 000
Subvention Ville de Paris	3 466 204	1 735 409	498 810	5 700 423	-	5 700 423
Fonds propres	839 714	447 391	282 083	1 569 188	112 804	1 681 992
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	1 015 237	1 015 237
TOTAL	8 395 393	4 454 402	2 842 087	15 691 882	1 128 041	16 819 923

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 - 2 PLUS - 2 PLS) ;

Ville de Paris : 14 logements (7 PLA I - 4 PLUS - 3 PLS) ;

Autres : 5 logements (3 PLA I - 2 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.

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 5 700 423 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Elogie-Siemp pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris