



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 378 - Réalisation, 23 boulevard de Courcelles (8e) d'un programme d'acquisition-amélioration en VEFA comportant 10 logements sociaux (4 PLAI, 4 PLUS et 2 PLS) par ELOGIE-SIEMP - Subvention (259 426 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès de la Foncière Dentressangle, ELOGIE-SIEMP propose de réaliser un programme de logement social au 23 boulevard de Courcelles (8e). Celui-ci comportera 10 logements sociaux répartis en 4 PLA I (dont 1 PLA I adapté), 4 PLUS et 2 PLS.

Cette opération située en zone d'hyper déficit en logement social est une restructuration lourde consistant en la transformation d'un ancien garage en un programme mixte de logements et bureaux. Le contrat de réservation sera signé fin 2025 et l'acte de vente début 2026.

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, construit en 1930 et édifié en R+7, est un ancien garage de type « Art Déco » avec une structure en béton armé. Le projet prévoit que le bâtiment sur rue et l'aile perpendiculaire accueillent des bureaux, l'aile en fond de parcelle comprendra des logements en accession à la propriété, la seconde aile sur le côté gauche correspondra aux logements sociaux.

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 NF Habitat HQE Paris et valider le socle technique Effinergie avec une attestation d'atteinte d'un gain énergétique de 60%.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- La conservation et la remise en état de l'enveloppe en béton ;
 - Le traitement complet de l'enveloppe avec la réfection de l'étanchéité et de l'isolation des toitures ;
- L'intégration d'une isolation thermique par l'extérieur (sur cour) et par l'intérieur (autres façades) ;
- L'intégration de protections solaires au nu extérieur des balcons ;
- Le raccordement au réseau de chaleur urbain pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

4 logements PLA I, d'une surface utile totale de 168,85 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 35 m² ;

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 49 m².

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

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.

4 logements PLUS, d'une surface utile totale de 169,8 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 35 m² ;

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m².

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

2 logements PLS, d'une surface utile totale de 84,9 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface d'environ 35 m² ;

1 T2 d'une surface d'environ 50 m².

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

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 1 905 260 euros (soit 4 498 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	331 660	346 621	311 173	851 592
Travaux	353 273	370 414	207 185	908 894
Honoraires/Divers	57 640	58 089	29 045	144 774
TOTAL	742 573	775 124	387 563	1 905 260

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	251 878	324 345	277 919	854 141
Prêt foncier CDC (50 ans)	104 115	104 701	52 351	261 167
Subvention Etat	240 000	80 000	-	320 000
Subvention Etat PLAI adapté	20 000	-	-	20 000
Subvention Ville de Paris	64 774	175 549	19 103	259 426
Fonds propres	61 806	90 529	38 191	190 526
TOTAL	742 573	775 124	387 563	1 905 260

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 : 3 logements (2 PLA I - 1 PLUS) ;

Ville de Paris : 5 logements (2 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) ;

Autres : 2 logements (1 PLUS - 1 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.

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 259 426 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