

**2017 DLH 402** Réalisation 9 rue de Plaisance (14e) d'un programme de logements sociaux par l'Habitation Confortable.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2006 DLH 286 des 11, 12 et 13 décembre 2006, le Conseil de Paris a approuvé la réalisation par Paris Habitat OPH d'un programme de construction de 10 logements sociaux PLS et d'une résidence sociale de 16 logements PLAI situé 6-8, rue des Thermopyles et 13-15, rue de Plaisance (14ème).

La pension de famille offre des espaces collectifs au rez-de-chaussée et au sous-sol, pour une surface totale d'environ 300 m<sup>2</sup>.

Dans le volume existant du bâtiment 9 rue de Plaisance dont la Ville de Paris est propriétaire, l'Office a établi un projet d'extension de cette pension de famille voisine pour 5 logements ainsi qu'un local associatif. Ce projet a été élaboré en relation étroite avec le gestionnaire de la pension de famille, avec l'association UDé gestionnaire du jardin des Thermopyles voisin, et avec la copropriété au sein de laquelle se développe ce volume municipal dont il constitue le bâtiment arrière. Ce programme a fait l'objet d'un vote favorable lors du Budget Participatif 2017 qui a octroyé un budget de 130k€ devant permettre de financer le local associatif qui pourrait ainsi être loué aux associations locales à un tarif adapté.

L'Habitation Confortable qui est depuis 2016 bénéficiaire du bail emphytéotique du 6-8 rue des Thermopyles, dans le cadre du transfert des résidences sociales entre Paris Habitat OPH et sa filiale, envisage d'acquérir auprès de l'Office le programme de 5 logements supplémentaires dans le cadre d'une VEFA.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

#### I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

##### 1°) Programme immobilier

Le projet consiste en la restructuration lourde d'un petit bâtiment en fond de cour, appelé « la Maison Grecque », au sein de la copropriété.

Le bâtiment s'élève en R+1 et présente une surface d'environ 200 m<sup>2</sup>. La Ville de Paris y détient 9 lots, correspondant à tous les logements du bâtiment.

Ils seront gérés par le gestionnaire de la pension de famille des Thermopyles.

##### 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 195kWh/m<sup>2</sup>SHON/an et être labellisé Rénovation 150. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF HQE Paris.

Les façades seront isolées par l'extérieur et la végétalisation du mur sera étudiée.

### 3°) Description du programme

Le programme comporterait 5 logements PLA-I, dont 1 T1 et 4 T1' pour une surface habitable totale de 101 m<sup>2</sup>.

Le local associatif, d'une surface utile de 35 m<sup>2</sup> environ, serait loué sur la base d'un loyer annuel d'environ 64 euros/m<sup>2</sup>.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération logements est évalué à 669 015 euros, soit 6 624 euros/m<sup>2</sup> utile, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	96 989	37 475	134 464
Travaux	572 026	90 136	662 162
<b>TOTAL</b>	<b>669 015</b>	<b>127 611</b>	<b>796 626</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	59 015	-	59 015
Prêt Employeurs	70 000	-	70 000
Subvention principale Etat	88 114	-	88 114
Prime d'insertion	66 901	-	66 901
Subvention Région	6 000	-	6 000
Subvention DLH	344 985	-	344 985
Subvention Ville Budget Participatif	-	127 611	127 611
Fonds propres	34 000	-	34 000
<b>TOTAL</b>	<b>669 015</b>	<b>127 611</b>	<b>796 626</b>

### 3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 1 logement ;
- Collecteurs : 1 logement ;
- Ville de Paris : 3 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à l'Habitation Confortable une subvention d'un montant maximum de 344 985 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLA-I à souscrire par l'Habitation Confortable pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris