

2015 DLH 232 Réalisation 14, rue Hainaut (19^e) d'un programme de surélévation permettant la création de 13 logements sociaux PLS par hsf.

PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société HLM « l'habitat social français » (hsf) est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 14, rue Hainaut (19^e). Elle envisage d'y réaliser une opération de surélévation permettant la création de 13 logements sociaux de type 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 du projet immobilier :

La parcelle est constituée d'un bâtiment R+4, à usage principal d'habitation (19 logements).

Le programme envisagé porte sur la surélévation du bâtiment existant de 3 niveaux, dont un partiel, permettant la création de 13 logements sociaux supplémentaires (PLS).

2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant d'une opération complexe, les objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris ne pourront être atteints. Néanmoins, un soin particulier sera apporté à l'isolation des logements créés, afin de s'approcher des objectifs du Plan climat en construction neuve. La construction des nouveaux étages apportera une réelle amélioration en matière de déperditions de chaleur par la toiture aux logements du bâtiment existant, et les nouvelles toitures créées seront végétalisées.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 13 logements PLS, d'une surface utile de 603 m² (594 m² habitables) se décomposant en :

- 5 T1bis d'une surface moyenne d'environ 33 m²,
- 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 47 m²,
- 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 67 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 13,07 euros/m² utile en valeur janvier 2015.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2.526.016 euros (4.189 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logements PLS
Charge foncière	110 775
Travaux	2 025 600
Honoraires/Divers	389 641
TOTAL	2 526 016

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Logements PLS
Prêt PLS (30 ans)	2 135 566
Subvention Préfecture de Police	300 000
Subvention Ville de Paris	90 450
TOTAL	2 526 016

3°) Les droits de réservation :

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, 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 devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 4 logements
- Préfecture de Police : 3 logements
- Ville de Paris : 6 logements

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 90.450 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLS à souscrire par hsf pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris