



Direction du Logement et de l'Habitat

**2024 DLH 363** - Réalisation 1 Rue Crampel (12e) d'un programme de création d'une pension de famille de 23 logements PLA I et d'une résidence sociale de 7 logements PLA-I par la RIVP – Subvention (636 649 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 1 rue Crampel (12<sup>e</sup>). Cet ensemble se situe en zone de déficit en logement social.

Aux termes de la délibération 2024 DLH 242 en date des 8, 9, 10 et 11 octobre 2024, la Ville de Paris a décidé de céder ses droits réels à la RIVP dans le cadre d'un bail emphytéotique afin qu'elle réalise un programme d'acquisition-amélioration comportant 30 logements sociaux (30 PLA I adaptés), ledit bail ayant été conclu le 16 octobre 2024.

Le programme comportera une pension de famille de 23 logements PLAI et une résidence sociale de 7 logements PLAI.

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

Il s'agit d'un ensemble immobilier de type faubourien situé dans le 12<sup>ème</sup>, présentant des façades en brique. Il est composé de 2 bâtiments, l'un sur rue en R+5 et l'autre sur cour en R+3, sur une parcelle cadastrale d'une surface de 185 m<sup>2</sup>. Il comporte actuellement 32 logements.

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

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 195 kWh/m<sup>2</sup>SHAB/an et obtenir une certification NF Habitat HQE. Les travaux seront réalisés en milieu vide.

##### 3°) Description du programme

Ce programme comprendra :

- Une pension de famille sociale de 23 logements PLA-I adaptés d'une surface utile totale d'environ 442 m<sup>2</sup>, se répartissant en :
  - o 15 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m<sup>2</sup>
  - o 8 T1' d'une surface de 21 m<sup>2</sup>

- Une résidence sociale de 7 logements PLA-I adaptés d'une surface utile totale d'environ 124 m<sup>2</sup>, se répartissant en :
  - o 6 T1 d'une surface moyenne d'environ 16 m<sup>2</sup>
  - o 1 T1' d'une surface de 29 m<sup>2</sup>

Cet ensemble comporterait également des locaux communs pour les résidents d'environ 115 m<sup>2</sup> (salle de convivialité, salle d'activités) se développant à rez-de-chaussée.

La redevance mensuelle s'élèverait à environ 443 euros pour les T1 et 478 euros pour les T1', charges comprises, valeur janvier 2024. Les résidents pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

#### 4°) Le projet social

La gestion des deux entités sera confiée au gestionnaire HENEO.

La pension de famille accueillera des personnes à faible niveau de ressources, se trouvant dans une situation d'isolement et d'exclusion, cumulant des difficultés de santé et sociale qui ne permettent pas d'envisager un accès au logement de droit commun dans des délais prévisibles. Le public sera composé de personnes seules.

La résidence sociale permettra d'offrir un logement temporaire pour des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elle accueillera des personnes seules, et un logement sera destiné à des familles monoparentales ou des couples.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4 342 800 euros, soit 144 760 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Résidence Sociale	Pension de famille	TOTAL Opération
Charge foncière	207 019 €	740 831 €	<b>947 850 €</b>
Travaux	596 216 €	2 133 596 €	<b>2 729 813 €</b>
Honoraires/Divers	145 272 €	519 865 €	<b>665 137 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>948 508 €</b>	<b>3 394 292 €</b>	<b>4 342 800 €</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Résidence Sociale	Pension de famille	TOTAL Opération
Prêt construction (40 ans)	169 875 €	681 758 €	<b>851 633 €</b>
Prêt foncier (60 ans)	157 931 €	625 587 €	<b>783 518 €</b>
Subvention Etat	350 000 €	1 150 000 €	<b>1 500 000 €</b>
Subvention PLAI adaptés	108 500 €	356 500 €	<b>465 000 €</b>

Subvention Région	23 151 €	82 849 €	<b>106 000 €</b>
Subvention Ville de Paris	139 050 €	497 599 €	<b>636 649 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>948 508 €</b>	<b>3 394 292 €</b>	<b>4 342 800 €</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 : 9 logements ;  
 Ville de Paris : 15 logements ;  
 Autre : 6 logements

La répartition de ces droits entre la pension de famille et la résidence sociale sera précisée dans le projet social définitif, en accord avec la Ville et l'Etat.

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 la RIVP une subvention d'un montant maximum de 636 649 euros.

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

La Maire de Paris



**2024 DLH 363 - 1** Réalisation 1 Rue Crampel (12e) d'un programme de création d'une pension de famille comportant 23 logements PLA-I par la RIVP – Subvention (497 599 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une pension de famille comportant 23 logements PLA-I à réaliser par la RIVP au 1 Rue Crampel (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Sur le rapport présenté par Mme Léa FILOCHE, au nom de la 4<sup>e</sup> Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une pension de famille comportant 23 logements PLA-I à réaliser par la RIVP au 1 Rue Crampel (12e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 497 599 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget municipal d'investissement 2024. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'il représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 11 logements PLAI seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans. La répartition des droits de réservation entre la pension de famille et la résidence sociale pourra être modifiée, sous réserve que les droits de réservation accordés à la Ville de Paris soient supérieurs ou égaux à 50 % du nombre total de logements.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 65 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

**2024 DLH 363 - 2** Réalisation 1 Rue Crampel (12e) d'un programme de création d'une résidence sociale comportant 7 logements PLA-I par la RIVP – Subvention (139 050 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une résidence sociale comportant 7 logements PLA-I à réaliser par la RIVP au 1 Rue Crampel (12e);

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Sur le rapport présenté par Mme Léa FILOCHE, au nom de la 4<sup>e</sup> Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une résidence sociale comportant 7 logements PLA-I à réaliser par la RIVP au 1 Rue Crampel (12e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 139 050 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget municipal d'investissement 2024. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'il représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 4 logements PLAI seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans. La répartition des droits de réservation entre la pension de famille et la résidence sociale pourra être modifiée, sous réserve que les droits de réservation accordés à la Ville de Paris soient supérieurs ou égaux à 50 % du nombre total de logements.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 65 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.