

RÉSIDENCE « LES THERMES DE PASSY »

23 nouveaux logements sociaux à Paris 16^{ème}

(22 PLUS et 1 PLA-I)



Architecte
Jacques HAOUR

La résidence se situe
à l'angle de l'Avenue René Boylesve
et de l'avenue Charles Dickens.

Mars 2005

Historique de l'opération

La société Meunier Habitat a demandé à Logement Français d'examiner les conditions de réalisation d'une opération de logements sociaux construite en VEFA sur le site du Parc de Passy (anciens terrains du Ministère du Logement). Cette demande correspondait au souhait de la Ville de Paris de voir transformer en logements sociaux une partie de l'ensemble immobilier initialement prévu en accession privée.

Le projet final a porté sur une cage d'escalier de cet ensemble, représentant 23 logements sociaux sur 8 étages. Ces derniers jouxtent 37 appartements réalisés en accession privée par Meunier Habitat et 1 000 m² d'équipements publics pour la ville de Paris.

Typologie

La surface habitable totale est de 1.442 m².

La typologie tient compte d'un travail de refonte des appartements initialement prévus, pour se rapprocher des surfaces traditionnelles du logement social :

Type logement	Nombre	Surface
studios	6	de 32,60 à 34,65 m ²
2 pièces	1	42,80 m ²
3 pièces	8	de 62,47 à 68,62 m ²
4 pièces	7	76,21 m ² et 1 duplex de 101,22 m ²
5 pièces	1	1 duplex de 112,31 m ²

L'opération comporte également 16 parkings souterrains.

Prestations

Les prestations de façades de l'immeuble sont semblables à celles des immeubles voisins en accession : architecture classique, soubassement et appuis de fenêtres revêtus de pierre, etc.

Les prestations des logements ont été définies selon le cahier des charges Logement Français.

Les loyers

L'un des objectifs du PLUS (prêt locatif à usage social) est de favoriser la mixité sociale, en permettant aux bailleurs sociaux d'accueillir dans une même opération des ménages aux niveaux de ressources différenciés :

- au moins 30% des logements doivent être occupés par des ménages dont les revenus n'excèdent pas 60% des plafonds de ressources,
- au maximum 10% des logements peuvent être loués à des locataires dont les ressources représentent jusqu'à 120% des plafonds de ressources.

Pour les logements PLUS, le loyer de base mensuel est de 6,01 € / m² de surface utile. Le logement en PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) est réservé à un ménage aux faibles ressources et rencontrant des difficultés sociales. Le loyer de base mensuel de ce logement est de 5,08€ / m² de surface utile pondérée*.

Exemples de loyers :

Type de logement	Studio	3 pièces	3 pièces PLA-I	4 pièces
surface habitable	34,65 m ²	65,71 m ²	62,47 m ²	76,21 m ²
surface utile pondérée*	45,12 m ²	66,05 m ²	65,62 m ²	74,59 m ²
loyer principal	271 €	397 €	333 €	448 €
charges	93 €	131 €	131 €	147 €
Total	364 €	528 €	464 €	595 €

* Cette donnée sert de base au calcul du loyer d'un logement financé en PLUS. Elle représente la surface habitable majorée de la moitié des annexes et pondérée par un coefficient propre à chaque logement en fonction de sa taille, sa situation et sa qualité.

Loyer mensuel d'un parking souterrain : 66,69 €.

Les financements

L'opération a été financée par :

- des emprunts PLUS et PLA-I consentis à Logement Français par la CDC sur 35 et 50 ans,
- des subventions d'équilibre Etat PLUS et PLA-I
- des participations de l'Etat et de la Ville de Paris, pour la surcharge foncière et la réservation de logements,
- un prêt 1% logement privilégié (plan de relance),
- une mise de fonds propres par Logement Français.

Coût de l'opération

Logement Français a acheté cette construction en VEFA à Meunier Habitat au prix de 3 958 € TTC / m2 habitable, soit 5 707 665 € TTC au total (caves et parkings compris).

Mise en location

La livraison des appartements à Logement Français par Meunier Habitat est prévue pour début avril 2005.

La mise à disposition des locataires devrait intervenir début mai 2005.

Les locataires

Les droits de réservation sont répartis entre la Ville (16 logements dont 1 PLA-I) et l'Etat (7 logements), en contrepartie de leurs financements. Les locataires seront désignés par la commission d'attribution de Logement Français qui instruira les dossiers présentés par les réservataires.

La typologie des logements permet d'accueillir des personnes seules et des familles.

Plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un PLUS

Référence : circulaire du 13 décembre 2004, applicable au 1^{er} janvier 2005.

Paris et communes limitrophes		
Catégorie de ménage	Ressources annuelles imposables	Equivalent revenu net mensuel sur 12 mois (revenus 2003)
1	16 989 €	1 966,32 €
2	25 390 €	2 938,66 €
3	33 285 €	3 852,43 €
4	39 739 €	4 599,42 €
5	47 280 €	5 472,22 €
6	53 203 €	6 157,75 €
Par personne supplémentaire	+ 5 928 €	+ 686,11 €

Ces plafonds sont révisés chaque année le 1^{er} janvier en fonction de l'évolution du SMIC.

Plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un PLA-Intégration

Référence : circulaire du 13 décembre 2004, applicable au 1^{er} janvier 2005.

Paris et communes limitrophes		
Catégorie de ménage	Ressources annuelles imposables	Equivalent revenu net mensuel sur 12 mois (revenus 2003)
1	9 345 €	1 081,60 €
2	15 234 €	1 763,19 €
3	19 971 €	2 311,46 €
4	21 857 €	2 529,75 €
5	26 004 €	3 009,72 €
6	29 263 €	3 386,92 €
Par personne supplémentaire	+ 3 261 €	+ 377,43 €

Ces plafonds sont révisés chaque année le 1^{er} janvier en fonction de l'évolution du SMIC.