



Direction du Logement et de l'Habitat

2017 DLH 255 Réalisation 46, rue Notre Dame des Champs (6e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation de 13 logements sociaux (8 PLA-I et 5 PLUS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à l'exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a acquis l'immeuble situé 46, rue Notre Dame des Champs (6e) en vue de réaliser un programme de logements sociaux.

Par délibération des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion avec la RIVP d'un bail emphytéotique portant location de l'immeuble à la société, pour réaliser ce programme. Celui-ci pourrait comporter 13 logements sociaux (8 PLA-I et 5 PLUS).

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 :

L'immeuble R+5 situé 46, rue Notre Dame des Champs (6e) a été construit au début des années 1880 ; il comprend 15 logements et 2 commerces.

Ces logements seront réhabilités afin de créer 8 logements PLA-I et 5 logements PLUS, représentant une surface habitable totale de 1.024 m². Le dernier étage sera restructuré.

2 commerces seront maintenus au rez-de-chaussée.

2°) Profil Environnemental du programme

S'agissant d'une opération d'acquisition-réhabilitation en milieu occupé, l'opération ne permettra pas d'atteindre les objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris.

Les travaux envisagés permettront toutefois d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment : les menuiseries extérieures seront remplacées, le plancher haut du sous-sol et la toiture seront isolés, et la façade sur cour pourra être isolée par l'extérieur.

3°) Description du programme

Le programme comportera 13 logements, d'une surface utile totale d'environ 1.108 m² (et habitable de 1.024 m²), se répartissant ainsi :

- 8 logements PLA-I, d'une surface utile totale d'environ 640 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface utile d'environ 37 m² ;
- 1 T2 d'une surface utile d'environ 53 m² ;
- 6 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 92 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m² utile en valeur janvier 2017.

- 5 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 468 m², se décomposant en :

- 5 T4 d'une surface utile moyenne d'environ 94 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile en valeur janvier 2017.

- 2 locaux d'activités d'une surface totale d'environ 158 m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 6.160.520 euros, dont 5.746.064 euros pour la partie logements, soit 5.188 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 556 925	1 137 949	2 694 874	386 511	3 081 385
Travaux	1 357 503	992 193	2 349 696		2 349 696
Honoraires/Divers s	405 278	296 216	701 494	27 944	729 439
TOTAL	3 319 706	2 426 358	5 746 064	414 455	6 160 520

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 426 975	525 204	1 952 179		1 952 179
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 265 705	478 803	1 744 508		1 744 508
Subvention Ministères	120 000	60 000	180 000		180 000
Subvention principale Etat	242 204	103 136	345 340		345 340
Prime d'insertion	193 763		193 763		193 763

Subvention Ville de Paris	71 060	1 259 215	1 330 275		1 330 275
Prêt bancaire				414 455	414 455
TOTAL	3 319 706	2 426 358	5 746 064	414 455	6 160 520

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 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 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 (2 PLA-I et 2 PLUS)
- Ville de Paris : 6 logements (4 PLA-I et 2 PLUS) ;
- Ministères : 3 logements (2 PLA-I et 1 PLUS).

Il vous est donc proposé :

- 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 1.330.275 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLUS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris