



2017 DLH 232 Réalisation 17, boulevard Jourdan, « Fondation Avicenne » (14e) d'un programme d'acquisition-réhabilitation d'une résidence étudiante de 109 logements PLUS par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Cité internationale universitaire de Paris (CIUP) envisage de confier à la RIVP, dans le cadre d'un bail, la réhabilitation de la « Fondation Avicenne », anciennement nommée « Maison de l'Iran », située 17, boulevard Jourdan (14e), en vue d'y aménager une résidence étudiante de 109 logements. Ceux-ci seront conventionnés en 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 :

La Fondation Avicenne, inaugurée en 1969, est située au cœur de la CIUP, 17, boulevard Jourdan (14^e). Il s'agit de la dernière résidence construite à la Cité. Le bâtiment, de quatre étages, formant deux blocs d'habitation, est fermé au public depuis une dizaine d'année. Le présent projet porte sur la réhabilitation de ce bâtiment par la RIVP, dans le cadre d'un bail signé avec la CIUP pour une durée fixée à 70 ans.

Cette opération d'acquisition-réhabilitation permettra l'aménagement d'une résidence étudiante de 109 logements étudiants conventionnés en PLUS.

La CIUP sera ensuite gestionnaire de cette résidence.

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 80 kWh/m²shon/an et être labellisé BBC Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

Les logements bénéficieront d'une chaufferie collective CPCU très performante.

3°) Description du programme

Le programme comportera une résidence pour étudiants de 109 logements PLUS d'une surface utile de 2.550 m² et habitable totale de 2.265 m², se décomposant en :

- 99 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 21 m² ;
- 9 T1' d'une surface utile moyenne d'environ 36 m² ;
- 1 T5, qui sera loué en colocation, d'une surface utile d'environ 134 m².

Selon la taille des logements, les redevances s'échelonnaient entre 462 euros et 680 euros par mois, charges comprises. Les étudiants pourraient bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation de boursiers.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 20.211.659 euros (7.929 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	TOTAL Logements
Charge foncière	5 448 250	5 448 250
Travaux	12 207 185	12 207 185
Honoraires/Divers	2 566 225	2 566 225
TOTAL	20 221 659	20 221 659

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	2 477 913	2 477 913
Prêt foncier CDC (60 ans)	3 663 746	3 663 746
Subvention principale Etat	855 005	855 005

Subvention Employeurs	880 000	880 000
Subvention Ville de Paris	7 804 995	7 804 995
Fonds propres	2 000 000	2 000 000
Autres	2 540 000	2 540 000
TOTAL	20 221 659	20 221 659

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 devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 33 logements
- Ville de Paris : 54 logements
- Universités / Ministères : 22 logements.

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 7.804.995 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts 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