



Direction du Logement et de l'Habitat

2017 DLH 280 Réalisation Porte de Vanves, angle rues Julia Bartet et Claude Garamond (14e) d'un programme de construction neuve d'une résidence jeunes travailleurs de 100 logements sociaux PLA-I par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par bail emphytéotique la RIVP envisage d'acquérir auprès de la Ville un ensemble immobilier situé Porte de Vanves, angle rues Julia Bartet et Claude Garamond (14e), afin d'y réaliser un programme de construction neuve d'une résidence pour jeunes travailleurs de 100 logements PLA-I.

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 :

Le volume est situé sur la dalle existante d'environ 860 m² construite au-dessus du boulevard périphérique en 2008 et destinée à l'origine à supporter un bâtiment en béton R+1.

Le programme envisagé porte sur la construction d'une résidence sociale pour jeunes travailleurs en bois (R+8) d'environ 100 logements (T1 et T1').

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation inférieure à 50kWh/m²shon/an et être labellisé « Effinergie + ». En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris niveau Excellent.

Les travaux porteront notamment sur :

- La production de chaleur réalisée par une chaufferie gaz à condensation avec un appoint solaire pour la partie eau chaude sanitaire et 3 kWc de panneaux photovoltaïques en autoconsommation.
- Les logements seront ventilés par un système simple flux hygro-réglable B avec les extractions en cuisine et pièce humide et il sera mis en place des brasseurs d'air.

3°) Description du programme

Le programme comportera 100 logements, d'une surface utile totale d'environ 1.846 m² (et habitable de 1.846 m²), se répartissant ainsi :

- 100 logements PLA-I, d'une surface utile totale d'environ 1.846 m², se décomposant en :
 - 95 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 18 m² ;
 - 5 T1' d'une surface utile moyenne d'environ 27 m².

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

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 10.442.397 euros, soit 5655 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	TOTAL Opération
Charge foncière	231 000	231 000
Travaux	8 089 958	8 089 958
Honoraires/Divers	2 121 439	2 121 439
TOTAL	10 442 397	10 442 397

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	4 282 997	4 282 997
Prêt foncier CDC (60 ans)	99 400	99 400
Subvention Région	1 260 000	1 260 000
Subvention DLH	4 000 000	4 000 000
Subventions autres	800 000	800 000
TOTAL	10 442 397	10 442 397

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.

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 : 30 logements PLA-I ;

- Ville de Paris : 50 logements PLA-I;
- Autres : 20 logements PLA-I.

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

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

La Maire de Paris