



Direction du Logement et de l'Habitat

2017 DLH 358 – Réalisation 12-14, Place de la Porte de Vanves (14e) d'un programme d'acquisition réhabilitation avec surélévation de bureaux administratifs en résidence étudiante de 100 logements sociaux PLUS 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 12-14, place de la Porte de Vanves (14e), à la limite du 15ème arrondissement et de Malakoff, afin d'y réaliser un programme de construction neuve d'une résidence étudiante de 100 logements 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 parcelle concernée par le projet est située au 6- 12 place de la Porte de Vanves, dans la zone du GPRU « Plaisance – Porte de Vanves » et cadastrée DI 13. Propriété de la ville de Paris, la parcelle est actuellement bâtie et occupée par les services municipaux de la division des plans de voirie et l'inspection générale des carrières ; elle devra faire l'objet d'une libération des occupants.

Le programme envisagé porte sur la construction d'une résidence étudiante d'environ 100 logements PLUS (T1 et T1') ainsi qu'une halle alimentaire sur environ 300 m² à rez-de-chaussée.

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 104 kWh/m².an et être labélisé Effinergie Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris

L'intérêt patrimonial de la façade en brique de l'immeuble existant ne permet pas d'envisager une mise en œuvre de l'isolation extérieure du programme.

3°) Description du programme

Le programme comportera 100 logements, d'une surface utile totale d'environ 2.070 m² (et habitable de 2.050 m²), se répartissant ainsi :

- 86 T1 d'une surface utile moyenne d'environ 20 m² ;
- 14 T1' d'une surface utile moyenne d'environ 27 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 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 11.912.200 euros, dont 10.724.657 euros pour la partie logements, soit 5.181 euros par m², se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 453 868	158 600	1 612 468
Travaux	7 600 108	853 568	8 453 676
Honoraires/Divers	1 670 681	175 375	1 846 056
TOTAL	10 724 657	1 187 543	11 912 200

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	3 094 557		3 094 557
Prêt foncier CDC (60 ans)	2 830 100		2 830 100
Subvention principale État	492 966		492 966
Subvention Ministères	800 000		800 000
Subvention DLH	3 507 034		3 507 034
Prêt bancaire		1 187 543	1 187 543
TOTAL	10 724 657	1 187 543	11 912 200

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 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 PLUS ;
- Ville de Paris : 50 logements PLUS;
- Autres : 20 logements 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 3.507.034 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