



2018 DLH 207 Réalisation, 63 rue Pernéty (14e) d'un programme de réhabilitation et d'extension d'une résidence étudiante par la Fondation Paumier-Vernes - Prêts garantis par la Ville (2.800.000 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Fondation Paumier Vernes gère une résidence pour étudiantes qui se développe au sein d'un bâtiment édifié en 1863 initialement à usage d'orphelinat ainsi que d'une annexe à rez-de-chaussée édifiée en 1883.

Le Conseil d'Administration, fort du constat de la vétusté du bâti, de l'obsolescence des prestations proposées au regard des normes actuelles de confort et de non-respect de la réglementation en matière de sécurité-incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées, souhaite mener une opération de réhabilitation lourde qui permettra d'augmenter la capacité d'accueil de 38 à 53 places au sein de 35 au lieu de 23 logements. Après travaux, ces logements seront dotés d'une kitchenette et de salles de bain.

Ces 35 logements seront conventionnés en PLS et permettront de contenir les loyers appelés auprès des futurs résidents hommes comme femmes.

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 programme envisagé pour lequel le permis de construire a été délivré le 4 septembre 2017, porte sur la restructuration lourde du bâtiment historique qui, après reconfiguration comptera 35 logements dont 17 T1 et 18 T1 bis.

Le bâtiment situé au 63 de la rue Pernéty sera surélevé de 3 étages et abritera 6 logements T1 bis permettant l'accueil de 12 étudiants.

Compte tenu du caractère particulier des façades, elles garderont leur aspect originel même si les menuiseries extérieures seront entièrement déposées.

2°) Profil Environnemental du programme

Les caractéristiques de l'immeuble ne pourront être conformes aux prescriptions du Plan Climat de la Ville de Paris compte tenu des caractéristiques des bâtiments bénéficiant d'une protection patrimoniale. Des travaux permettront néanmoins d'améliorer la performance énergétique de cet ensemble.

3°) Description du programme

Le programme comporterait une résidence pour étudiants d'une surface utile totale d'environ 670 m² se répartissant ainsi :

- 17 T1 d'une surface moyenne d'environ 16 m²,
- 18 T1bis d'une surface moyenne d'environ 22 m² pour 36 places.

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonnent entre 348 euros et 462 euros par mois, valeur 2018. Les résidents 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 3.148.445 euros TTC soit 89.955 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLS
Travaux	2 250 000
Honoraires/Divers	898 445
TOTAL	3 148 445

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLS
Prêt PLS (30 ans)	1 800 000
Prêt libre	1 200 000
Fonds Propres	148 445
TOTAL	3 148 445

3) Contrepartie de la participation financière de la Ville :

En contrepartie du conventionnement à l'APL et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devront être ainsi répartis:

- Préfecture de Paris : 19 places,
- Ville de Paris : 11 places,
- Fondation Paumier Vernes : 23 places.

Je vous propose en conséquence :

- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLS d'un montant de 1.800.000 euros à souscrire par la Fondation Paumier Vernes auprès de la Caisse d'Épargne;
- d'accorder, à hauteur de 100%, la garantie de la Ville de Paris à l'emprunt bancaire d'un montant de 1.200.000 euros à contracter par la Fondation Paumier Vernes auprès de la Caisse d'Épargne.

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

