



2018 DLH 272 Réalisation, 18-20, rue Dareau (14e) d'un programme de construction neuve de 15 logements étudiants (PLUS) par la RIVP

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'association la Sirène, créée en 1874, anime l'un des plus anciens orchestres d'harmonie amateur indépendant de la capitale. Elle est propriétaire des locaux actuels du 18-20 rue Dareau à Paris 14^{ème} comprenant les bureaux de l'association et également des lieux de répétition et de représentation.

Ces locaux sont vétustes et l'association à la recherche d'un partenaire pour lui construire, au même emplacement, de nouveaux locaux s'est rapprochée de la RIVP. Un mécanisme de bail à construction permettrait à la RIVP de :

- Construire et louer à l'association de nouveaux locaux en sous-sol et RDC (une partie du loyer relatif à ces locaux serait versé à la livraison) ;
- Verser un loyer capitalisé à l'association au titre du bail à construction ;
- Construire et gérer 52 logements-foyer au-dessus des locaux associatifs dont 15 logements étudiants PLUS et 37 logements PLI pour jeunes fonctionnaires.

La présente délibération vise à vous présenter les conditions de réalisation du programme de 15 logements PLUS à destination d'étudiants.

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 reconstruction de la parcelle de 500 m² environ située à l'angle des rues Dareau et Emile Dubois dans le 14^{ème} arrondissement de Paris a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre. Le projet consiste à reloger l'association dans les niveaux de sous-sol et à rez-de-chaussée et à ajouter des logements-foyers installés dans les niveaux supérieurs, dont 15 logements étudiants PLUS.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²SHONRT/an et être labellisé Effinergie +. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

Le programme architectural prévoit notamment :

- Le raccordement au chauffage CPCU ;
- La récupération de chaleur sur eaux usées ;
- Menuiserie en aluminium bas carbone ;
- Isolant intérieur « Métisse » fait à partir de vêtements recyclés.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 15 logements PLUS, d'une surface habitable totale de 313 m², tous d'une typologie T1'

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,76 euros/m² utile en valeur février 2018.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 2.239.856 euros (7.088 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	TOTAL Opération
Charge foncière	764 807	764 807
Travaux	1 219 029	1 219 029
Honoraires/Divers	256 020	256 020
TOTAL	2 239 856	2 239 856

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	906 556	906 556
Prêt foncier CDC (60 ans)	493 300	493 300
Subvention principale Etat	76 554	76 554
Subvention Ministères	120 000	120 000
Subvention Région	120 000	120 000
Subvention Ville de Paris	523 446	523 446
TOTAL	2 239 856	2 239 856

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 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 seraient ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 4 logements ;
- Employeurs : 3 logements ;
- Ville de Paris : 8 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 523 446 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 délibérer.

La Maire de Paris