



Direction du Logement et de l'Habitat

2018 DLH 296 - Réalisation 58 rue de la Santé (14e) d'un programme de construction neuve de 16 logements sociaux (5 PLA I - 6 PLUS - 5 PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition auprès de propriétaires physiques, le 30 mars 2018, la RIVP propose de réaliser un programme de construction neuve de 16 logements sociaux au 58 rue de la Santé (14e). Celui-ci comportera 5 PLA I, 6 PLUS et 5 PLS.

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

L'ensemble immobilier actuel est constitué d'un immeuble élevé d'un unique étage avec 2 commerces en rez-de-chaussée. Le projet consiste à démolir le bâtiment existant et à densifier la parcelle en réalisant un immeuble en R+9 permettant ainsi de créer 16 logements traversants bénéficiant d'une double exposition.

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_{ep}/m²SHON_{RT}/an et être labellisé E2C1. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification BEE + ou NF Habitat HQE.

Le projet prévoit, dans un souci de limiter les émissions carbone, un mixte bois-béton pour la réalisation de la structure de l'immeuble.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

5 logements PLA I, d'une surface utile totale de 218,9 m², se décomposant en :

3 T1 d'une surface moyenne d'environ 39 m²

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,01 euros/m² utile en valeur janvier 2018

6 logements PLUS, d'une surface utile totale de 295,28 m², se décomposant en :

6 T2 d'une surface moyenne d'environ 49 m²

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

5 logements PLS, d'une surface utile totale de 320,5 m², se décomposant en :

1 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m²

4 T3 d'une surface moyenne d'environ 69 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,18 euros/m² utile en valeur janvier 2018

1 local d'activités développant une surface utile d'environ 99m² dont le loyer serait fixé sur une base mensuelle de 25 euros/m²

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 6 594 925 euros dont 5 120 976 pour la partie logements (soit 6 135 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	594 592	802 047	870 565	2 267 204	260 451	2 527 655
Travaux	541 933	731 015	793 465	2 066 413	981 444	3 047 857
Honoraires/Divers s	206 491	278 536	302 332	787 359	232 054	1 019 413
TOTAL	1 343 016	1 811 598	1 966 362	5 120 976	1 473 949	6 594 925

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	515 244	701 061		1 216 305		1 216 305
Prêt foncier CDC (60 ans)	426 570	575 411		1 001 981		1 001 981
Prêt PLS (40 ans)			873 042	873 042		873 042
Prêt PLS foncier (60 ans)			600 000	600 000		600 000
Subvention Ministères	60 000	60 000	60 000	180 000		180 000
Subvention principale Etat	99 075	51 609		150 684		150 684
Prime d'insertion	79 260			79 260		79 260
Subvention Foncière Etat	107 607	345 080	342 017	794 704		794 704
Subvention Ville de Paris	55 260	78 437	91 303	225 000		225 000
Fonds propres	-	-	-	-	1 400 000	1 400 000
Prêt bancaire				-	73 948	73 948
TOTAL	1 343 016	1 811 598	1 966 362	5 120 976	1 473 948	6 594 924

3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre 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 du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation sont ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 5 logements (2 PLA I - 2 PLUS - 1 PLS) ;

Ministères : 3 logements (1 PLA I - 1 PLUS - 1 PLS) ;

Ville de Paris : 8 logements (2 PLA I - 3 PLUS - 3 PLS).

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 225 000 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris