

2018 DLH 297 - Réalisation 38, rue de la Tombe-Issoire (14e) d'un programme de construction neuve de 6 logements sociaux (2 PLA-I et 4 PLUS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite de la conclusion d'un bail emphytéotique avec la Ville de Paris le 7 juin 2018, la RIVP est gestionnaire de l'ensemble immobilier situé 38, rue de la Tombe-Issoire (14^e). La RIVP va réaliser un programme de construction neuve de 6 logements sociaux (2 PLA-I et 4 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 réalisation de l'immeuble actuel n'ayant pas été effectuée conformément au permis de construire obtenu en 1989, une décision de justice a imposé sa démolition partielle. L'insalubrité de l'immeuble a conduit la Ville de Paris et la Préfecture de Police à décider une démolition totale et une reconstruction d'un bâtiment neuf.

L'ensemble immobilier est une petite parcelle d'environ 110m² asservie d'un contrat de cour commune et d'une servitude de vue qui impose des gabarits-enveloppes avec la parcelle voisine située en limite de fond donc des retraits successifs en façade arrière.

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, être labellisé E2C1 et Bâtiment Biosourcé et obtenir une certification NF Habitat HQE.

Le programme architectural prévoit notamment :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur ;
- L'utilisation de la pierre couplée au bois dans le gros-œuvre structurel par réalisation, au-delà du 1^{er} étage, des murs porteurs en pierre massive et des planchers et façades en attique en bois massif;
- L'installation de menuiseries extérieures en bois et de parquet bois dans les séjours et les chambres.

3°) Description du programme

Le programme comporterait :

- 2 logements PLA-I, d'une surface utile d'environ 67 m², se décomposant en :
 - 1 T1 d'une surface d'environ 24 m² ;
 - 1 T2 d'une surface d'environ 43 m².

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

- 4 logements PLUS, d'une surface utile d'environ 243 m², se décomposant en :
 - 1 T2 d'une surface d'environ 55 m² ;
 - 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 63 m².

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

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération pour les seuls logements est évalué à 2.332.184 euros (7.501 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	63 985	232 040	296 025	16 196	312 221
Travaux	317 492	1 151 379	1 468 871	70 763	1 539 634
Honoraires/Divers s	122 618	444 670	567 288	65 790	633 078
TOTAL	504 095	1 828 089	2 332 184	152 749	2 484 933

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	239 403	881 295	1 120 698	-	1 120 698
Prêt foncier CDC (60 ans)	40 916	148 383	189 299	-	189 299
Subvention Ministères	-	60 000	60 000	-	60 000
Subvention principale Etat	33 305	40 226	73 531	-	73 531
Prime d'insertion	26 644	-	26 644	-	26 644
Subvention Ville de Paris	163 827	698 185	862 012	-	862 012
Fonds propres	-	-	-	152 749	152 749
TOTAL	504 095	1 828 089	2 332 184	152 749	2 484 933

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 : 2 logements (1 PLA-I et 1 PLUS) ;
- Ministères : 1 logement PLUS ;
- Ville de Paris : 3 logements (1 PLA-I et 2 PLUS).

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 862.012 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et 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