Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 149 - Réalisation, 44 rue de l'Amiral Mouchez (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 17 logements sociaux (10 PLA I - 7 PLUS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail emphytéotique à signer avec la Ville, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 44, rue de l'Amiral Mouchez (14e). Celui-ci comportera 10 PLA I - 7 PLUS.

À usage de bureaux et occupé par le CNRS initialement, le bâtiment construit sur la parcelle aux alentours des années 1960 est en zone de déficit de logement social ainsi qu'en secteur de mise en valeur du végétal. Il est par ailleurs situé en zone d'anciennes carrières.

Le projet consiste à transformer les plateaux de bureaux de cet immeuble en logements.

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

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 4 étages sur rez-de-chaussée et 1 niveau partiel au 5ème étage sur un niveau de sous-sol partiel également. L'ensemble est en bon état pour ce qui concerne la solidité de l'immeuble mais doit être repris entièrement pour être remis aux normes (clos couvert et aménagement intérieur).

Le projet consiste en une restructuration totale avec création de logements à tous les étages et d'un commerce à RDC. Le hall d'accès doit être transformé et l'escalier déplacé pour apporter une trame supplémentaire aux logements. Il doit être également encloisonné y compris au rez-de-chaussée pour respecter les règles de sécurité. Compte-tenu du gabarit admissible, un niveau supplémentaire peut être créé au-dessus du 5ème étage.

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 80 kWh/m²SHONRT/an (ou un gain de 60 %) et être labellisé BBC Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification BEE Rénovation Paris (180 points minimum)

Le programme de travaux prévoit notamment :

-Le ravalement des façades ;

-Le remplacement des menuiseries extérieures par des éléments en acier avec vitrage isolant ;

-La mise en place d'occultation ;

-La rénovation de l'étanchéité ;

-La création d'un ascenseur conforme aux normes PMR ;

-Le remplacement de la chaudière en sous-sol ;

Le bâtiment à réhabiliter occupe la totalité de la parcelle. Il est envisagé de le surélever avec des retraits successifs qui conduisent à une surface de toiture terrasse très faible (environ 50 m²). Toutes les façades sont par ailleurs occupées par de larges baies rendant difficile une végétalisation verticale.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

10 logements PLA I, d'une surface utile totale de 507,5 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface moyenne d'environ 30 m²
8 T2 d'une surface moyenne d'environ 50 m²
1 T3 d'une surface moyenne d'environ 70 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,09 euros/m² utile en valeur janvier 2019

7 logements PLUS, d'une surface utile totale de 421,5 m², se décomposant en :

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m²
3 T3 d'une surface moyenne d'environ 76 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,84 euros/m² utile en valeur janvier 2019

1 local d'activités, d'une surface utile d'environ 163 m² dont le bail dont le loyer est fixé sur la base mensuelle de 23,3 euros/m²

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 6 435 612 euros dont 5 848 827 pour la partie logements (soit 6 296 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	**TOTAL Logements**	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 031 517	856 718	**1 888 236**	319 244	2 207 480
Travaux	1 755 124	1 457 704	**3 212 827**	211 248	3 424 075
Honoraires/Divers	408 493	339 271	**747 764**	56 293	804 057
TOTAL	**3 195 134**	**2 653 693**	**5 848 827**	**586 785**	**6 435 612**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	**TOTAL Logements**	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans)	992 287	990 251	**1 982 538**	-	1 982 538
Prêt foncier (60 ans)	908 474	754 525	**1 662 999**	-	1 662 999
Subvention Ministères	120 000	60 000	**180 000**	-	180 000
Subvention principale État	224 437	106 872	**331 309**	-	331 309
Prime d'insertion	179 549	0	**179 549**	-	179 549
Subvention Ville de Paris	742 964	719 268	**1 462 232**	-	1 462 232
Fonds propres – vente de commercialité	27 423	22 777	**50 200**	310 000	360 200
Prêt bancaire	-	-	-	276 785	276 785
TOTAL	**3 195 134**	**2 653 693**	**5 848 827**	**586 785**	**6 435 612**

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 seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 5 logements (3 PLA I - 2 PLUS) ;

Ministères : 3 logements (2 PLA I - 1 PLUS)

Ville de Paris : 9 logements (5 PLA I - 4 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 1 462 232 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