Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 201 - Réalisation, 18 rue Cels (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration 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'un bail emphytéotique à signer avec la Ville, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 18 rue Cels (14e). Celui-ci comportera 5 PLA I - 6 PLUS - 5 PLS.

L'opération se situe dans un secteur commerçant situé entre l'avenue du Maine et la rue Froidevaux, à proximité du cimetière de Montparnasse. Outre l'appartenance à une zone de déficit en logement social, l'adresse se situe en secteur de protection de l'habitation et en zone d'anciennes carrières.

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 construit au début du 20e siècle et constitué de deux bâtiments à R+3, comporte actuellement 21 logements. Il s'agit d'un immeuble faubourien en très mauvais état, qu'il s'agit de réhabiliter lourdement après relogement des occupants en place, en réaménageant l'espace intérieur pour proposer 16 logements mieux configurés.

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 et être labellisé BBC Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat Paris.

Le programme de travaux consistera notamment à :

- Modifier les typologies de tous les logements avec leurs pièces humides : cuisine (ou coin-cuisine) et salle d'eau, en intégrant les chutes d'eaux usées à l'intérieur du bâti ;
- Créer des V.M.C. dans les logements ;
- Créer un local "vélos-poussettes" et un local "tri-ordures ménagères" en convertissant le logement à rez-de-chaussée sur cour ;

-Isoler par l’extérieur des façades sur cour.

L’immeuble présente une façade en enduit avec peu de parties pleines. Dès lors, il est difficilement envisageable de proposer une végétalisation verticale. Par ailleurs, les toitures de faibles dimensions ne permettent pas une végétalisation aisée

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

5 logements PLA I, d'une surface utile totale de 142 m², se décomposant en :

3 T1 d'une surface moyenne d'environ 19 m²

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m²

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

6 logements PLUS, d'une surface utile totale de 151 m², se décomposant en :

4 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m²

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 36 m²

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

5 logements PLS, d'une surface utile totale de 164 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m²

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 41 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,34 euros/m² utile en valeur janvier 2019

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 2 575 254 euros (soit 5 635 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	114 967	122 254	132 779	370 000
Travaux	516 793	549 547	596 860	1 663 200
Honoraires/Divers	168 428	179 103	194 523	542 054
TOTAL	**800 188**	**850 904**	**924 162**	**2 575 254**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération

Prêt travaux (40 ans)	284 860	302 915	328 994	916769
Prêt foncier (60 ans)	233 068	247 840	269 177	750 085
Subvention Ministères	60 000	60 000	60 000	180 000
Subvention principale État	76 768	34 388	-	111 156
Prime d'insertion	61 415	-	-	61 415
Subvention Ville de Paris	84 077	205 761	265 991	555 829
TOTAL	**800 188**	**850 904**	**924 162**	**2 575 254**

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 (1 PLA I - 2 PLUS - 2 PLS) ;

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

Ville de Paris : 8 logements (3 PLA I - 3 PLUS - 2 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 555 829 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