



Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 267 Réalisation, 52-60, boulevard Jourdan (14e) d'un programme de création d'une résidence étudiante comportant 68 logements PLUS par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Aux termes d'une promesse de bail signée avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) en date du 27 décembre 2018, la RIVP va acquérir un immeuble anciennement à usage de garage automobile Citroën en vue d'y réaliser une résidence étudiante comportant 68 logements PLUS ainsi que des commerces à rez-de-chaussée et des ateliers dans les étages intermédiaires sur une surface totale d'environ 4.885 m².

Les locaux d'activité situés de R+1 à R+6 sont plus spécifiquement dédiés à des artisans et en partie ouverts au public afin de valoriser les savoir-faire mis en œuvre.

Le bâtiment à l'architecture emblématique situé à l'angle du Boulevard Jourdan et marquant le début de la Rue de la Tombe-Issoire sera conservé, évitant ainsi une démolition source de fortes nuisances environnementales. Trois étages supérieurs seront créés en surélévation aux fins d'y créer le volume à destination de la résidence étudiante.

La présente délibération vise à vous présenter les conditions de réalisation du programme de 68 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

Le bâtiment est aujourd'hui partiellement occupé de manière intercalaire par l'association EMMAÛS Solidarité qui y a ouvert un centre d'hébergement provisoire. Il fera l'objet de travaux de restructuration lourde tandis que 3 niveaux supplémentaires seront construits de R+7 à R+9.

2°) Démarche développement durable du projet

Le projet, soucieux de son impact carbone, prévoit une surélévation en bois (structure, enveloppe et cloisons) ainsi que l'utilisation de matériaux naturels pour les sols tels que le caoutchouc ou le linoléum.

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale correspondant au seuil RT 2012 – 30% et être labellisé Effinergie +. En complément, l’opération fera l’objet d’une certification NF Habitat HQE.

3°) Description du programme

Le programme comportera une résidence étudiante comprenant 68 logements PLUS d’une surface utile totale de 1.591 m², se répartissant en :

- 60 T1 d’une surface moyenne d’environ 21 m²,
- 2 T1bis d’une surface moyenne d’environ 33 m²,
- 6 T2 d’une surface moyenne d’environ 40 m².

Selon la taille des logements, les loyers s’échelonnent entre 226 euros et 385 euros par mois. Les étudiants pourront bénéficier de l’APL en fonction de leurs revenus et de leur situation de boursiers. La gestion de la résidence sera confiée au CROUS.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l’opération est évalué à 36.698.969 euros dont 10.253.713 euros pour la résidence étudiante soit 150.790 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	3 094 393	8 583 221	11 677 614
Travaux	5 751 313	14 491 534	20 242 847
Honoraires/Divers	1 408 007	3 370 501	4 778 508
TOTAL	10 253 713	26 445 256	36 698 969

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	4 296 413	-	4 296 413
Prêt foncier CDC (50 ans)	2 005 300	-	2 005 300
Prêt bancaire	-	24 445 256	24 445 256
Subvention principale État	418 373		418 373
Subvention Région	592 000	-	592 000
Subvention Ville de Paris	2 421 627	-	2 421 627
Subvention Employeurs	520 000	-	520 000
Fonds propres	-	2 000 000	2 000 000
TOTAL	10 253 713	26 445 256	36 698 969

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 : 20 logements ;
- Ville de Paris : 34 logements ;
- Autres : 14 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 2.421.627 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