



Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 127 - Réalisation, 42, avenue du général Leclerc d'un programme de construction de 7 logements sociaux (2 PLA I - 2 PLUS - 3 PLS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition en VEFA auprès du promoteur PICHET, la RIVP propose de réaliser un programme de logement social au 42, avenue du général Leclerc. Celui-ci comportera 2 PLA I - 2 PLUS - 3 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

Les 7 logements acquis par la RIVP (dont 4 logements en pleine propriété et 3 logements dans le cadre d'un usufruit locatif social d'une durée de 20 ans, financés en PLS) sont situés dans le bâtiment A donnant sur l'avenue du Général Leclerc, à proximité de la mairie du 14ème arrondissement de Paris, dans un secteur très commerçant. Ils font partie d'un ensemble comportant 28 logements et 2 commerces.

2°) Démarche développement durable du projet

Les travaux ont déjà été engagés préalablement à la signature du contrat de réservation. L'opération respecte les objectifs de la réglementation thermique en vigueur mais ne fait l'objet d'aucun label de la part du promoteur. De ce fait, aucun forfait de subvention logement durable n'est demandé.

3°) Description du programme de logements

Le programme, d'une surface totale utile 311,5 m², comportera :

2 logements PLA I, d'une surface utile totale de 74,5 m², se décomposant en 2 T1bis d'une surface moyenne d'environ 37 m²

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

2 logements PLUS, d'une surface utile totale de 74 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface moyenne d'environ 30 m²

1 T1bis d'une surface moyenne d'environ 44 m²

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

3 logements PLS, d'une surface utile totale de 163 m², se décomposant en :

1 T1bis d'une surface moyenne d'environ 49 m²

2 T2 d'une surface moyenne d'environ 57 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera 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 1 063 614 euros (soit 3 414 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	302 126	300 098	388 810	991 034
Travaux	13 796	13 704	0	27 500
Honoraires/Divers s	13 400	13 300	18 380	45 080
TOTAL	329 322	327 102	407 190	1 063 614

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans et 18 ans pour les PLS)	124 917	86 282	287 190	498 389
Prêt foncier (60 ans)	86 690	86 105	0	172 795
Subvention Ministères	0	60 000	120 000	180 000
Subvention principale Etat	36 323	14 465	0	50 788
Prime d'insertion	29 058	0	0	29 058
Subvention foncière Etat	51 300	79 200	0	130 500
Subvention Ville de Paris	1 034	1 050	0	2 084
TOTAL	329 322	327 102	407 190	1 063 614

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 : 2 logements (1 PLUS - 1 PLS) ;

Ministères : 3 logements (1 PLUS - 2 PLS)

Ville de Paris : 2 logements (2 PLA I)

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 2 084 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