



Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 159 - Réalisation, 130, rue du Château (14e) d'un programme de construction de 8 logements sociaux (8 PLUS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite de l'acquisition en VEFA de 8 logements auprès du groupe Kaufman et Broad au 130, rue du Château (14e), la RIVP propose de réaliser un programme de logement social comprenant 8 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 parcelle, située proche des stations de métro Pernety et Gaîté, dans un secteur commerçant, a été vendue par son propriétaire au groupe Kaufman et Broad qui a prévu de réaliser un programme neuf de 34 logements et un commerce. Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, la RIVP a pu se porter acquéreuse de la pleine propriété de 8 logements qui seront financés en PLUS.

2°) Démarche développement durable du projet

L'opération respecte les objectifs de la réglementation thermique en vigueur. Le chauffage est un chauffage gaz individuel.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera 8 logements PLUS d'une surface utile totale de 402,22 m² se décomposant en :

5 T1 d'une surface moyenne d'environ 31 m²,

1 T3 d'une surface moyenne d'environ 66 m²,

2 T4 d'une surface moyenne d'environ 90 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,84 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 1 465 454 euros (soit 3 643 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	TOTAL Opération
Charge foncière	1 432 311	1 432 311
Honoraires/Divers	33 143	33 143
TOTAL	1 465 454	1 465 454

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans)	489 912	489 912
Prêt foncier (60 ans)	400 700	400 700
Subvention Ministères	60 000	60 000
Subvention principale Etat	71 343	71 343
Subvention foncière Etat	427 000	427 000
Subvention Ville de Paris	16 499	16 499
TOTAL	1 465 454	1 465 454

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 : 3 logements (3 PLUS) ;

Ministères : 1 logement (1 PLUS) ;

Ville de Paris : 4 logements (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 16 499 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