



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 180 - Réalisation, 1 rue Thibaud (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 10 logements sociaux (6 PLA I - 4 PLUS) par la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition par la Ville dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption et d'un bail cédé à la RIVP, le bailleur propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 1 rue Thibaud (14e). Celui-ci comportera 6 PLA I - 4 PLUS.

Le bâtiment sur lequel porte ce programme est situé en zone de déficit en logement social.

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

Le bâtiment, de type haussmannien en R+5, comporte 2 logements T3 par étage et un logement T1 ainsi qu'un commerce en RDC. Le bâtiment comporte également un sous-sol avec des caves en état médiocre. Les contrôles d'accès étant faibles, il est régulièrement squatté.

Il est proposé de transformer les logements T3 en logements de type T2 traversant avec création d'un séjour plus agréable.

Le logement de type T1 en RDC pourra être transformé en local vélo.

2°) Démarche développement durable du projet

Le projet vise une consommation maximale de 104 kWh/m²shonRT/an, le label Effinergie Rénovation et l'obtention d'une certification NF Habitat HQE Paris

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

6 logements T2 PLAI d'une surface moyenne d'environ 55m² et d'une surface utile totale de 332,10 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,18 euros/m² utile en valeur janvier 2020

4 logements T2 PLUS d'une surface moyenne d'environ 55m² et d'une surface utile totale de 221,40 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,94 euros/m² utile en valeur janvier 2020

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	256 071	170 714	426 785	122 359	549 144
Travaux	946 661	631 107	1 577 768	401 665	1 979 433
Honoraires/Divers	268 890	179 261	448 150	113 935	562 085
TOTAL	1 471 622	981 082	2 452 704	637 959	3 090 663

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans)	475 264	363 263	838 527		838 527
Prêt foncier (60 ans)	411 640	274 427	686 067		686 067
Subvention Ministères	60 000	60 000	120 000		120 000
Subvention principale Etat	147 423	58 969	206 392		206 392

Prime d'insertion	117 938		117 938		117 938
Subvention Ville de Paris	259 357	224 423	483 780		483 780
Prêt bancaire				637 959	637 959
TOTAL	1 471 622	981 082	2 452 704	637 959	3 090 663

3°) Les droits de réservation

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 (2 PLA I - 1 PLUS) ;

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

Ville de Paris : 5 logements (3 PLA I - 2 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 483 780 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