



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 462 - Réalisation, 100 boulevard Jourdan (14e) d'un programme de construction de 17 logements sociaux (9 PLA I - 8 PLUS) et 17 logements intermédiaires par la RIVP - Subvention (1 488 836 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition auprès de l'EPFIF, la RIVP propose de réaliser un programme de construction au 100 boulevard Jourdan (14e). Celui-ci comportera 9 PLA I - 8 PLUS et 17 logements intermédiaires.

La parcelle est actuellement occupée par un garage automobile spécialisé deux-roues. Ce garage à vocation à être remplacé par des logements, des commerces et une maison de santé.

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 nouvelle construction qui comportera 11 étages, dont 9 étages de logements, optimisera l'utilisation de matériaux biosourcés, notamment en structure et en façades. Un retrait sera ménagé pour permettre d'agrandir le trottoir existant rue du Père Corentin et de limiter les vis-à-vis avec la copropriété voisine, impasse Saint Alphonse.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet de construction nouvelle devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²SHONRT/an, le niveau BBC Effinergie 2017 et fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

Le programme de travaux prévoit notamment :

Une isolation par l'extérieur ;

Des menuiseries et des revêtements de sols utilisant des matériaux biosourcés.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

9 logements PLA I, d'une surface utile totale de 456,5 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 24 m² ;

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m² ;

1 T3 d'une surface moyenne d'environ 68 m² ;

2 T4 d'une surface moyenne d'environ 86 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,22 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

8 logements PLUS, d'une surface utile totale de 466,5 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface moyenne d'environ 28 m² ;

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 42 m² ;

1 T3 d'une surface moyenne d'environ 63 m² ;

3 T4 d'une surface moyenne d'environ 83 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,99 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

17 logements intermédiaires, d'une surface utile totale de 854,3 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 17,55 euros/m² utile en valeur janvier 2021.

Des commerces en rez-de-chaussée et une maison de santé d'une surface utile d'environ 600 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 22 euros/m²

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 21 712 611 euros dont 16 568 413 pour la partie logements (soit 9 322 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLI	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	2 038 217	2 171 708	3 977 043	8 186 968	2 544 315	10 731 283
Travaux	1 695 258	1 806 287	3 307 850	6 809 395	2 112 000	8 921 395
Honoraires	392 213	416 713	763 123	1 572 049	487 883	2 059 932

TOTAL	4 125 688	4 394 708	8 048 016	16 568 412	5 144 198	21 712 610

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLI	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans)	71 599	275 746	1 696 429	2 043 774	-	2 043 774
Prêt foncier (60 ans)	1 648 236	1 684 342	3 084 530	6 417 108	-	6 417 108
Subvention Ministères	120 000	60 000	1 020 000	1 200 000	-	1 200 000
Subvention principale État	208 414	82 049	-	290 463	-	290 463
Prime d'insertion	166 731	-	-	166 731	-	166 731
Subvention foncière État	228 250	233 250	-	461 500	-	461 500
Subvention Ville de Paris	656 545	832 291	-	1 488 836	-	1 488 836
Fonds propres	1 025 913	1 227 030	2 247 057	4 500 000	-	4 500 000
Prêt bancaire	-	-	-	-	5 144 198	5 144 198
TOTAL	4 125 688	4 394 708	8 048 016	16 568 412	5 144 198	21 712 610

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 (3 PLA I - 2 PLUS) ;

Ministères : 3 logements (2 PLA I - 1 PLUS)

Ville de Paris : 9 logements (4 PLA I - 5 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 1 488 836 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par la RIVP pour le financement des logements sociaux.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

La Maire de Paris