



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 12 - Réalisation 37-41, rue Jacob (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS par la RIVP – Subvention (2 535 800 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Chancellerie des Universités de Paris est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux situé 37-41, rue Jacob (6e) qu'elle souhaite céder à un opérateur social pour y réaliser une résidence pour étudiants et jeunes chercheurs, dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 85 ans.

Dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt, la RIVP a été retenue et devrait donc conclure ledit bail prochainement aux fins de réaliser un programme de transformation de cet ensemble remarquable en une résidence comportant 63 logements pour étudiants et chercheurs (49 logements PLUS - 14 logement PLS) et dont la gestion devrait être confiée au CROUS de Paris.

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

L'ensemble cédé est constitué de trois immeubles protégés, se développant en R+3+combles. Les bâtiments situés aux numéros 37 et 39 ont été édifiés au 18^{ème} siècle, tandis que le troisième situé au n°41 a été construit dès le 17^{ème} siècle. Les 3 façades sont remarquables, avec de nombreuses modénatures et seront restaurées dans le respect de l'architecture d'origine.

Le projet prévoit la création d'une circulation transversale entre les bâtiments afin de pouvoir desservir l'ensemble des logements étudiants par une cage d'escalier donnant sur une entrée au 39 rue Jacob. Un commerce de 66 m² sera implanté sur rue à droite de cette entrée au numéro 41.

La transformation de cet ensemble de bureaux en logements nécessitera une restructuration importante du bâtiment, les matériaux structurels d'origine seront conservés au maximum et une isolation par l'intérieur sera créée à l'aide de matériaux biosourcés.

La labellisation NF Habitat HQE Paris est envisagée par la RIVP.

2°) Description du programme

Ce programme de création de résidence étudiants comprend 63 logements (dont 49 logements PLUS et 14 logement PLS) d'une surface utile totale d'environ 1 276 m², se répartissant en :

- 49 logements T1 PLUS pour étudiants, d'une surface utile totale de 901,3 m² et d'une surface moyenne d'environ 18 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

- 14 logements PLS pour jeunes chercheurs, d'une surface utile totale de 374,5 m², se décomposant en :
 - 5 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m² ;
 - 8 T1bis d'une surface moyenne d'environ 28 m² ;
 - 1 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonneront entre 224 et 719 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 de Paris.

Par ailleurs, le projet comprend un local d'activité d'une surface totale de 66m² dont le loyer mensuel s'élèvera à 25 € / m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de création de la résidence est évalué à 11 990 030 euros soit 190 318 € par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logement s	Locaux d'activité s	TOTAL Opération n
Charge foncière	3 365 483	1 398 395	4 763 878	245 794	5 009 672
Travaux	4 163 327	1 729 908	5 893 235	289 195	6 182 430
Honoraires/Divers s	941 651	391 266	1 332 917	66 211	1 399 128
TOTAL	8 470 461	3 519 569	11 990 030	601 200	12 591 230

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activité s	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	2 049 928		2 049 928		2 049 928
Prêt foncier CDC (80 ans)	2 455 455		2 455 455		2 455 455
Prêt PLS (40 ans)		1 606 808	1 606 808		1 606 808
Prêt PLS foncier (80 ans)		1 020 269	1 020 269		1 020 269
Subvention principale État	980 000		980 000		980 000
Subvention Ministères	294 000		294 000		294 000
Subvention Région	392 000	64 400	456 400		456 400
Subvention Ville de Paris	1 881 300	654 500	2 535 800		2 535 800
Fonds propres	417 778	173 592	591 370	601 200	1 192 570
TOTAL	8 470 461	3 519 569	11 990 030	601 200	12 591 230

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 PLAI.

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 : 19 logements ;
- Ville de Paris : 33 logements ;
- Ministères : 9 logements ;
- Autres : 2 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 2 535 800 euros ;
- D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS et PLS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris