



Direction du Logement et de l'Habitat

**2023 DLH 235** - Réalisation, 2 rue d'Arcueil (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements-ateliers sociaux PLUS par la RIVP – Subvention (1 410 113 euros)

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail emphytéotique, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 2, rue d'Arcueil (14e). Celui-ci comportera 8 logements sociaux PLUS, qui seront tous des logements-ateliers.

Actuellement appartenant à la Ville de Paris, le bâtiment concerné par cette délibération est composé d'ateliers d'artistes. Il est occupé par deux associations qui sous-louent les ateliers à des artistes. Le projet permettra de mener une rénovation ambitieuse de bâtiment et de créer 8 logements-ateliers conventionnés, tout en gardant l'ensemble à destination d'un public d'artistes et en préservant au maximum l'histoire et l'architecture des lieux.

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

Proche du parc Montsouris, dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, l'immeuble est situé au cœur d'une copropriété. Il donne entièrement sur cour et on y accède après deux bâtiments de logements.

Le bâtiment est composé de deux parties : une construction en R+2 datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle et une extension en rez-de-chaussée datant de 1935.

Les ateliers du RDC sont profonds et peu éclairés. Les ateliers en R+1 présentent une hauteur sous plafond de 1.8m sous poutre. Le projet vise à recouper ces deux espaces pour créer 8 logements-ateliers en duplex en RDC/R+1.

Les 5 ateliers du R+2 seront réhabilités et maintenus, leur configuration définitive sera précisée à la fin de l'étude de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

## 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 80 kWh/m<sup>2</sup>SHONRT/an ou un gain énergétique de 60%, être labellisé Effinergie Basse Consommation – Bas Carbone et obtenir une certification NF Habitat HQE Paris.

Pour ce faire, le programme de travaux prévoit notamment :

- Le changement des menuiseries ;
- La reprise de la couverture ;
- L'isolation des combles ;
- L'isolation thermique ;
- Le changement des radiateurs.

## 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

- 8 logements-ateliers de type T2 en PLUS, d'une surface utile totale de 522,5 m<sup>2</sup> et d'une surface moyenne d'environ 65m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,27 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2023.

5 ateliers d'artistes, d'une surface utile d'environ 213 m<sup>2</sup> dont le loyer serait fixé sur une base mensuelle de 12 euros/m<sup>2</sup>.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4 152 743 euros dont 2 835 990 € pour la partie logements (soit 5 428 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Ateliers	TOTAL Opération
Charge foncière	170 448	<b>170 448</b>	79 903	250 351
Travaux	2 177 665	<b>2 177 665</b>	1 009 275	3 186 940
Honoraires/Divers	487 877	<b>487 877</b>	227 575	715 452
<b>TOTAL</b>	2 835 990	<b>2 835 990</b>	1 316 753	4 152 743

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Ateliers	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	696 232	<b>696 232</b>		<b>696 232</b>
Prêt foncier CDC (60 ans)	569 645	<b>569 645</b>		<b>569 645</b>
Subvention principale Etat	160 000	<b>160 000</b>		<b>160 000</b>
Subvention Ville de Paris	1 410 113	<b>1 410 113</b>		<b>1 410 113</b>
Fonds propres			150 000	<b>150 000</b>
Prêt bancaire commerces			1 166 753	<b>1 166 753</b>
<b>TOTAL</b>	2 835 990	<b>2 835 990</b>	1 316 753	<b>4 152 743</b>

### 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 PLAI.

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les cofinanceurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 3 logements-ateliers (3 PLUS) ;

Ville de Paris : 5 logements -ateliers (5 PLUS).

En cas d'évolution du nombre de logements du programme, la part des logements réservés à la Ville de Paris ne pourra être inférieure à 50% du nombre de logement total final de l'opération.

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 1 410 113 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