



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 404 - Réalisation, 21 rue de la Tombe Issoire (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 10 logements sociaux (6 PLAI - 4 PLUS) par la RIVP – Subvention (537 967 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail emphytéotique signé en novembre 2023 avec la Ville de Paris, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 21 rue de la Tombe Issoire (14e). Celui-ci comportera 6 PLAI et 4 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

L'ensemble immobilier, construit en 1920, est constitué d'un bâtiment élevé en R+8 sur un niveau de sous-sol de caves, avec un commerce en RDC. Il est comporte 10 logements en bon état mais qui nécessitent des travaux de rénovation thermique.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre un gain énergétique de 30% et obtenir une certification BEE Rénovation Paris (130 points minimum). Le projet sera également labellisé HPE Rénovation.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- le remplacement des portes palières ;
- la pose d'Isolation Thermique par l'Extérieur et le ravalement des façades ;
- l'isolation et la réfection de la toiture ;
- la vérification et reprise des réseaux de plomberie ;
- la vérification et pose des occultations à tous les niveaux de type persiennes métalliques ;
- le remplacement des menuiseries extérieures en bois.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

6 logements PLAI, d'une surface utile totale de 215,87 m², se décomposant en :

2 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m² ;

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,48 euros/m² utile en valeur janvier 2023.

4 logements PLUS, d'une surface utile totale de 163,83 m², se décomposant en :

4 T2 d'une surface moyenne d'environ 41 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,27 euros/m² utile en valeur janvier 2023.

1 local d'activités, d'une surface utile d'environ 52,82 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 26,9 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 2 504 366 euros dont 2 204 539 pour la partie logements (soit 5 806 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	658 754	499 957	1 158 711	160 738	1 319 449
Travaux	423 870	321 693	745 563	98 305	843 868
Honoraires/Divers s	170 708	129 557	300 265	40 784	341 049
TOTAL	1 253 332	951 207	2 204 539	299 827	2 504 366

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	310 946	301 657	612 603		612 603

Prêt foncier CDC (60 ans)	298 445	226 512	524 957		524 957
Subvention Ministères	60 000		60 000		60 000
Subvention Etat	360 000	80 000	440 000		440 000
Subvention Ville de Paris	223 940	314 027	537 967		537 967
Fonds propres		29 012	29 012		29 012
Prêt bancaire commerces				299 828	299 828
TOTAL	1 253 331	951 208	2 204 539	299 828	2 504 367

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 co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture : 3 logements ;

Ministères : 1 logement ;

Ville de Paris : 6 logements.

Les logements devront être équitablement et proportionnellement répartis entre les réservataires en termes de catégories de financement et de typologies.

En cas de modification du nombre de logements sociaux intégrés dans le programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de 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 537 967 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