



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 420 - Réalisation, 31 rue du Père Corentin (14e) d'un programme d'acquisition-conventionnement de 43 logements sociaux (16 PLA I - 15 PLUS - 12 PLS par la RIVP – Subvention (8 263 952 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'une acquisition, la RIVP propose de réaliser un programme de conventionnement au 31 rue du Père Corentin (14e) de 43 logements sociaux. Celui-ci comportera 16 PLA I - 15 PLUS - 12 PLS.

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 RIVP se porte acquéreur d'un ensemble immobilier dans le quartier du Petit Montrouge.

L'ensemble immobilier comprend un immeuble de logements en R+9 sur 1 niveau de sous-sol de parking comprenant 43 logements et 1 logement gardien, et un bâtiment sur cour en R+1. Les façades sont de qualité, avec des balcons à chaque étage et une terrasse au dernier niveau. La toiture est du type toiture terrasse sur les 2 bâtiments.

L'immeuble est en très bon état, les étiquettes énergétiques des logements sont D.

2°) Description des travaux

Des travaux de rafraichissement des logements seront effectués dans les logements vacants et à la relocation afin d'améliorer le confort des locataires. L'immeuble est en très bon état général et dispose d'un cœur d'ilot aménagé en jardin.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

16 logements PLA I, d'une surface utile totale de 944,7 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface de 30 m²
- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m²
- 9 T3 d'une surface moyenne d'environ 60 m²
- 3 T4 d'une surface moyenne d'environ 79 m²

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

15 logements PLUS, d'une surface utile totale de 934,2 m², se décomposant en :

- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 44 m²
- 9 T3 d'une surface moyenne d'environ 63 m²
- 3 T4 d'une surface moyenne d'environ 78 m²

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

12 logements PLS, d'une surface utile totale de 769,15 m², se décomposant en :

- 2 T2 d'une surface moyenne d'environ 45 m²
- 7 T3 d'une surface moyenne d'environ 63 m²
- 3 T4 d'une surface moyenne d'environ 79 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 14,18 euros/m² utile en valeur janvier 2023.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 22 365 100 euros (soit 8 446 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	TOTAL Opération
Charge foncière	7 297 103	7 215 999	5 959 127	20 472 229	20 472 229
Travaux	457 521	452 436	388 390	1 298 347	1 298 347
Honoraires/Di vers	210 886	208 541	175 097	594 524	594 524
TOTAL	7 965 510	7 876 976	6 522 614	22 365 100	22 365 100

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	537 514	809 799	2 101 319	3 448 632	3 448 632
Prêt foncier CDC (80 ans)	1 984 445	1 962 389	1 615 683	5 562 517	5 562 517
Subvention Ministères	65 042	66 457	26 668	158 167	158 167
Subvention principale État	960 000	300 000		1 260 000	1 260 000
Subvention Ville de Paris	3 108 428	3 442 949	1 712 575	8 263 952	8 263 952
Fonds propres	1 195 123	1 181 839	973 037	3 349 999	3 349 999
Autres (intérêts de préfinancement)	114 958	113 543	93 332	321 833	321 833
TOTAL	7 965 510	7 876 976	6 522 614	22 365 100	22 365 100

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 cofinanceurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

État : 13 logements (5 PLA I - 4 PLUS - 4 PLS) ;

Ministères : 8 logements (3 PLA I - 3 PLUS - 2 PLS) ;

Ville de Paris : 22 logements (8 PLA I - 8 PLUS - 6 PLS) ;

Les logements devront faire l'objet d'une répartition équitable entre les réservataires en termes de typologie.

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 8 263 952 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