



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 447 - Réalisation, 183, avenue du Maine (14e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 16 logements sociaux (10 PLAI - 6 PLUS) par la RIVP – Subvention (900 087 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail emphytéotique avec la Ville de Paris, la RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration au 183, avenue du Maine (14e) de 16 logements sociaux. Celui-ci comportera 10 PLAI et 6 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 est composé d'un immeuble élevé en R+6 sur un niveau de sous-sol comportant 16 logements répartis sur 627,78 m² de surface utile. Côté rue, la façade est de belle qualité, en pierres et enduit plâtre. Elle est ornementée de bandeaux et corniches en pierre enduite et de linteaux et encadrements de fenêtres. Côté cour, la façade est plus simple, en enduit plâtre, avec des bandeaux à chaque niveau de plancher et des garde-manger.

L'ensemble est en bon état excepté certains logements et les façades. Des travaux de rénovation thermique sont à prévoir. Les logements sont à ce stade en étiquette E ou F, la RIVP ambitionne de les faire atteindre l'étiquette D suite aux travaux.

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 40%, obtenir une certification NF Habitat Paris et être labellisé Rénovation 150.

Le programme de travaux avec impact sur le bilan énergétique du bâtiment prévoit notamment :

- Le remplacement des portes palières,
- Le remplacement des menuiseries,
- L'Isolation Thermique par l'Extérieur sur cour,
- L'Isolation Thermique par l'Intérieur sur rue,
- L'isolation de la toiture,
- Le changement des radiateurs.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

10 logements PLAI, d'une surface utile totale de 367,604 m², se décomposant en :

3 T1 d'une surface moyenne d'environ 20 m²

5 T2 d'une surface moyenne d'environ 37 m²

2 T3 d'une surface moyenne d'environ 62 m²

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

6 logements PLUS, d'une surface utile totale de 260,174 m², se décomposant en :

1 T1 d'une surface de 18 m²

3 T2 d'une surface moyenne d'environ 39 m²

2 T3 d'une surface moyenne d'environ 62 m²

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

2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 70,7 m² dont le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 22,92 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 864 325 euros dont 3 480 974 pour la partie logements (soit 5 545 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 099 781	778 377	1 878 158	211 044	2 089 202
Travaux	702 377	497 112	1 199 489	128 043	1 327 533

Honoraires/Divers	236 173	167 153	403 327	44 264	447 591
TOTAL	2 038 332	1 442 642	3 480 974	383 352	3 864 325

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLAI	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	481 042	443 446	924 488		924 488
Prêt foncier CDC (60 ans)	442 921	313 478	756 399		756 399
Subvention Ministères	120 000	60 000	180 000		180 000
Subvention principale Etat	600 000	120 000	720 000		720 000
Subvention Ville de Paris	394 369	505 718	900 087		900 087
Prêt bancaire commerces				383 352	383 352
TOTAL	2 038 332	1 442 642	3 480 974	383 352	3 864 325

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 : 5 logements ;

Ministères : 3 logements ;

Ville de Paris : 8 logements.

Les logements devront faire l'objet d'une répartition équitable et proportionnelle entre les réservataires en ce qui concerne les typologies et les catégories de financement.

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 900 087 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