VILLE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 335 - Réalisation 105, boulevard Raspail (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiante comportant 36 logements PLUS et 12 logement PLS par la RIVP – Subvention (960 000 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'une acquisition dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) auprès du promoteur GDG Investissements, la RIVP propose de réaliser un programme comportant 48 logements étudiants (36 logements PLUS - 12 logement PLS) dont la gestion serait confiée au gestionnaire HENEO.

Ancien Campus historique de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS), le site a vocation à conserver une destination universitaire avec la reconstitution d'un espace dédié à un établissement d'enseignement supérieur d'une capacité de 700 personnes et la création d'une résidence étudiante dans le bâtiment situé en fond de parcelle. Le projet participera ainsi à la réponse aux besoins en logement étudiant social à Paris et en particulier dans ce secteur qui abrite de nombreux établissements d'enseignement supérieur.

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 parcelle est organisée autour d'un espace vert central classé comme Espace Vert Protégé (EVP), les bâtiments s'organisant en L le long de cet espace vert, l'un au fond se développant à R+5 avec façade en béton et le second sur rue en R+3 avec une façade en parement brique.

Le bâtiment en fond de parcelle qui viendra s'aligner sur l'immeuble mitoyen abritera la totalité des logements étudiants. L'opération prévoit également la création d'un local vélo et ordures ménagères.

2°) Démarche développement durable du projet

Le projet devra obtenir une certification NF Habitat HQE Paris et le label EFFINERGIE.

La création de terrasses et toitures végétalisées complétera l'ensemble et l'Espace Vert Protégé fera l'objet de la plus grande attention afin de le magnifier.

3°) Description du programme

Ce programme de construction neuve comprend 48 logements étudiants (dont 36 logements PLUS et 12 logements PLS) d'une surface utile totale d'environ 1 079 m², se répartissant en :

- 36 logements PLUS, d'une surface utile totale de 857,66 m², se décomposant en :
  - 14 T1 d'une surface moyenne d'environ 19 m²
  - 22 T1' d'une surface moyenne d'environ 27 m²

- 12 logement PLS, d'une surface utile totale de 221,66 m², tous de type 1, d'une surface moyenne d'environ 18 m².

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonneront entre 245 et 423 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 à Hénéo.

La résidence comportera également environ 45 m² de locaux communs.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de création d'une résidence étudiants est évalué à 6 344 382 euros soit 132 177 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	**PLUS**	**PLS**	**TOTAL Logements**
Charge foncière	4 513 229	1 166 432	**5 679 661**
Travaux	366 152	94 631	**460 783**
Honoraires/Divers	162 055	41 883	**203 938**
TOTAL	5 041 436	1 302 946	**6 344 382**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	**PLUS**	**PLS**	**TOTAL Logements**
Prêt CDC (40 ans)	1 009 099	-	**1 009 099**
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 548 122	-	**1 548 122**
Prêt PLS (40 ans)	-	415 894	**415 894**
Prêt PLS foncier (60 ans)	-	396 410	**396 410**

Subvention principale État	720 000	-	**720 000**
Subvention Région	288 000	55 200	**343 200**
Subvention Ville de Paris	720 000	240 000	**960 000**
Fonds propres	756 215	195 442	**951 657**
TOTAL	5 041 436	1 302 946	**6 344 382**

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 PLA-I.

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 : 15 logements (11 PLUS et 4 PLS) ;
- Ville de Paris : 24 logements (18 PLUS et 6 PLS) ;
- Autres : 9 logements (7 PLUS et 2 PLS).

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%.

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 960 000 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