



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 252 - Réalisation 96 boulevard Raspail (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiante comportant 55 logements (41 PLUS - 14 PLS) par la RIVP – Subvention (3 823 702 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite de la conclusion d'un bail emphytéotique avec la Foncière de Transformation Immobilière, la RIVP propose de réaliser un programme de résidence étudiante comportant 55 logements (41 PLUS - 14 PLS) au 96 boulevard Raspail (6e) dont la gestion serait confiée au CROUS.

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 du 96 boulevard Raspail est composé d'une partie de l'ancien petit séminaire de Paris (datant de 1866) et de l'ancien comité d'accueil des étudiants étrangers (datant de 1953). L'ensemble des bâtiments, disposés en U, est en pierre de taille, avec un grand jardin à l'arrière.

Cet ensemble immobilier était la propriété de la Chancellerie des Universités et de Sorbonne Université, qui l'a vendu à la Foncière de Transformation Immobilière (FTI). Il abritait l'Institut des Hautes Etudes en Sciences Sociales, qui a déménagé sur le site de Campus Condorcet. La FTI a conclu un bail avec la RIVP en vue de transformer cet ensemble à usage de bureau et d'enseignement en 55 logements pour étudiants et chercheurs financés en PLUS et PLS.

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 105 kWh/m²SHAB/an, un gain énergétique de 50% et un gain d'émission de GES de 30%.

Le projet devra respecter le socle technique Effinergie et obtenir une certification NF Habitat HQE Paris.

Le programme de travaux comprend notamment l'isolation des bâtiments et le remplacement de tous les composants (menuiseries extérieures, isolation intérieure, toiture, organe de chauffage), conduisant à la reprise de tous les corps d'état.

3°) Description du programme

Ce programme de création d'une résidence étudiante comprend 41 logements PLUS et 14 logements PLS d'une surface utile totale d'environ 1 397 m², se répartissant en :

- 41 logements PLUS, d'une surface utile totale de 956,71 m², se décomposant en 41 T1 d'une surface moyenne d'environ 23 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,52 euros/m² utile en valeur janvier 2024 ;

- 14 logements PLS, d'une surface utile totale de 440,06 m², se décomposant en :
 - 13 T1 bis d'une surface moyenne d'environ 32 m²
 - 1 T2 d'une surface moyenne d'environ 30 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 14,68 euros/m² utile en valeur janvier 2024.

Les étudiants pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation de boursiers.

La résidence comportera également environ 100 m² de locaux communs.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de création d'une résidence étudiante est évalué à 9 033 255 euros soit 164 241 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Charge foncière	405 108	187 898	593 005
Travaux	4 624 746	2 217 990	6 842 736
Honoraires/Divers	1 081 418	516 096	1 597 513
TOTAL	6 111 271	2 921 984	9 033 255

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	451 679		451 679
Prêt foncier CDC (48 ans)	1 232 023		1 232 023
Prêt CDC (40 ans)		923 516	923 516
Prêt foncier CDC (48 ans)		566 696	566 696
Subvention Etat	820 000		820 000
Subvention Région	328 000	64 400	392 400
Subvention Ville de Paris	2 685 585	1 138 117	3 823 702
Fonds propres	593 985	229 254	823 239
TOTAL	6 111 272	2 921 983	9 033 255

La garantie des emprunts sera sollicitée ultérieurement par le bailleur.

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 PLAI.

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 : 16 logements ;
- Ville de Paris : 28 logements ;
- Région : 3 logements ;
- Non défini : 8 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 3 823 702 euros.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

La Maire de Paris

2024 DLH 252 - Réalisation 96 boulevard Raspail (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiante comportant 55 logements (41 PLUS - 14 PLS) par la RIVP – Subvention (3 823 702 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une résidence étudiants comportant 55 logements (41 logements PLUS et 14 logements PLS) à réaliser par la RIVP au 96 boulevard Raspail (6e) ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER et Mme Barbara GOMES, au nom de la 5e Commission ;

Sur le rapport présenté par Mme Marie-Christine LEMARDELEY, au nom de la 6e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une résidence pour étudiants comportant 55 logements (41 logements PLUS et 14 logements PLS) à réaliser par la RIVP au 96 boulevard Raspail (6e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 3 823 702 euros. La dépense correspondante sera imputée au budget municipal 2024 ou des années suivantes . Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'il représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 28 logements (21 PLUS et 7 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 55 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 55 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.