



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 373- Réalisation, 39 Boulevard du Montparnasse (6e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (5 PLA I et 3 PLUS) par la RIVP – Subvention (1 141 900 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a exercé son droit de préemption et a acquis un immeuble situé 39 Boulevard du Montparnasse (6e), comprenant 8 logements et 1 commerce, en vue de le confier à la RIVP dans le cadre d'un bail emphytéotique. Cet ensemble se situe en zone de déficit en logement social.

La RIVP propose de réaliser un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (5 PLA I et 3 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 de l'ensemble immobilier

Il s'agit d'un immeuble haussmannien de R+6 avec façade en pierre de taille côté rue et en brique côté cour. Il comprend 8 logements (tous occupés) d'une surface utile de 602 m² et un restaurant en pied d'immeuble. Le bien est en très bon état.

2°) Démarche développement durable du projet

Des interventions visant à améliorer la performance thermique du bâtiment avec un gain supérieur ou égal à 30% des consommations énergétiques (en énergie primaire) seront entreprises.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- Le changement des menuiseries extérieures par des menuiseries en bois à double vitrage isolant ;
- L'isolation par l'extérieur du pignon et le remplacement des portes palières le cas échéant ;
- Le remplacement de la production d'eau chaude sanitaire par des appareils basse consommation.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

5 logements PLA I, d'une surface utile totale de 352,8 m², se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface de 15 m²
- 2 T3 d'une surface moyenne d'environ 80 m²
- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 89 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile en valeur janvier 2024.

3 logements PLUS, d'une surface utile totale de 248,95 m², se décomposant en :

- 1 T3 d'une surface de 65 m²
- 2 T4 d'une surface moyenne d'environ 92 m²

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

Le programme comprendra également un local d'activités, d'une surface utile d'environ 91 m² dont le bail en cours se poursuivrait. Le loyer serait fixé sur la base mensuelle de 35 euros/m².

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 4 141 455 euros dont 3 553 649 pour la partie logements (soit 5 906 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
------------------------	-------	------	-------------------------------	-----------------------	--------------------

Charge foncière	1 681 141	1 186 281	2 867 422	411 158	3 278 581
Travaux	269 448	190 134	459 582	65 877	525 460
Honoraires/Divers	132 879	93 765	226 644	110 771	337 415
TOTAL	2 083 468	1 470 180	3 553 648	587 807	4 141 455

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	593 648	501 813	1 095 461		1 095 461
Prêt foncier CDC (60 ans)	525 484	370 803	896 287		896 287
Subvention Ministères	40 000	20 000	60 000		60 000
Subvention principale Etat	300 000	60 000	360 000		360 000
Subvention Ville de Paris	624 336	517 564	1 141 900		1 141 900
Prêt bancaire commerces			-	587 807	587 807
TOTAL	2 083 468	1 470 180	3 553 648	587 807	4 141 455

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

Préfecture : 3 logements (2 PLA I - 1 PLUS) ;

Ministères : 1 logements (1 PLA I) ;

Ville de Paris : 4 logements (2 PLA I - 2 PLUS).

Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

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.

La garantie des emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération fera l'objet d'une délibération ultérieure.

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 1 141 900 euros.

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

La Maire de Paris

2024 DLH 373 - Réalisation, 39 Boulevard du Montparnasse (6e) d'un programme d'acquisition-amélioration de 8 logements sociaux (5 PLA I - 3 PLUS) par la RIVP - Subvention (1 141 900 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'acquisition-amélioration de 8 logements dont 8 sociaux (5 PLA I - 3 PLUS) à réaliser par la RIVP au 39 Boulevard du Montparnasse (6e) ;

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

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 39 Boulevard du Montparnasse (6e) du programme d'acquisition-amélioration comportant 8 logements sociaux (5 PLA I - 3 PLUS) par la RIVP.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 141 900 euros. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'elle représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération. Cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2024 et suivants.

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 environnementale de l'opération.

Article 4 : 4 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur. En cas d'évolution du programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de logements.

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 65 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.

