



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 349 - Réalisation 1 Rue des Chartreux (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants comportant 28 logements (22 logements PLUS - 6 logements PLS) par la RIVP - Subvention (1 577 900 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Suite à la signature d'un bail emphytéotique, la RIVP propose de réaliser un programme comportant 28 logements (22 logements PLUS - 6 logements PLS) dont la gestion serait confiée à l'Université Paris Cité.

L'Université Paris Cité, en lien avec la ville de Paris et la Région Ile-de-France, a pour objectif de rénover le bâtiment Tarnier pour créer un institut universitaire dédié à la santé des femmes. La RIVP est en charge de la maîtrise d'ouvrage des 28 logements étudiants du site.

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

Le bâtiment actuel, construit en 1881, occupe la totalité de l'emprise située entre la rue d'Assas, la rue des Chartreux et l'avenue de l'Observatoire. La partie logements comportera 28 logements destinés aux étudiants et chercheurs, en R+5. Une restructuration lourde est prévue.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre un CEP de 104kWh maximum.

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

Le projet sera particulièrement vertueux du point de vue de l'objectif de neutralité carbone et bénéficiera d'une majoration de subvention pour l'obtention du label BBCA Rénovation.

Le programme de travaux prévoit notamment :

- Le remplacement des menuiseries
- L'installation de stores extérieurs

- L'isolation thermique par l'intérieur
- L'isolation des toitures
- La mise en place de VMC
- Le raccordement au Chauffage Urbain
- Le remplacement des radiateurs

3°) Description du programme

Ce programme de création comprend 22 logements PLUS et 6 logements PLS d'une surface utile totale d'environ 522 m², se répartissant en :

22 logements PLUS, d'une surface utile totale de 396 m², se décomposant en :

- 22 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m²

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

6 logements PLS, d'une surface utile totale de 126 m², se décomposant en :

- 5 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m²
- 1 T2 d'une surface de 36 m²

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

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonneront entre 238 et 633 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 Université Paris Cité.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de création d'une résidence étudiants est évalué à 4 615 978 euros soit 164 856 par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	533 310	169 690	703 000
Travaux	2 300 591	763 229	3 063 820
Honoraires/Divers	638 462	210 695	849 157
TOTAL	3 472 364	1 143 614	4 615 978

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt PLUS (40 ans)	826 739		826 739
Prêt foncier PLUS (48 ans)	817 425		817 425
Prêt PLS (40 ans)		490 224	490 224
Prêt PLS foncier (48 ans)		260 090	260 090
Subvention principale Etat	440 000		440 000
Subvention Région	176 000	27 600	203 600
Subvention Ville de Paris	1 212 200	365 700	1 577 900
TOTAL	3 472 364	1 143 614	4 615 978

La garantie des emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération sera sollicitée ultérieurement.

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 : 9 logements ;
- Ville de Paris : 14 logements ;
- Région : 2 logements ;
- Autres : 3 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à RIVP une subvention d'un montant maximum de 1 577 900 euros ;

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

La Maire de Paris

2024 DLH 349 - Réalisation 1 Rue des Chartreux (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants comportant 28 logements (22 logements PLUS et 6 logements PLS) par la RIVP – Subvention (1 577 900 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le 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 28 logements (22 logements PLUS et 6 logements PLS) à réaliser par la RIVP au 1 Rue des Chartreux (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 Madame Marie-Christine LEMARDELEY au nom de la 6^e commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une résidence étudiants comportant 28 logements (22 logements PLUS et 6 logements PLS) à réaliser par la RIVP 1 Rue des Chartreux (6e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 577 900 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget municipal 2 024. 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 : 14 logements (11 PLUS et 3 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.