



Direction de l'Attractivité et de l'Emploi

2025 DAE 37 – Cité internationale universitaire de Paris (14^e) – Avenants (prolongations) aux conventions avec la RIVP relatives aux résidences Victor Lyon et Julie-Victoire Daubié

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Cité internationale universitaire de Paris (CiuP), située entre la Porte de Gentilly et la Porte d'Orléans dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, est le plus important lieu d'accueil pour étudiants et chercheurs étrangers en Ile de France. Créée en 1920, elle regroupe un ensemble de résidences universitaires remarquables par la qualité et la diversité des services dédiés à la communauté universitaire et au public : accueil des chercheurs et des étudiants en mobilité, bibliothèques, théâtres, salles d'exposition, installations sportives, restaurants ...

En avril 2013, la Ville de Paris et la Chancellerie des Universités de Paris ont validé le nouveau Plan d'Aménagement de la Cité internationale. Le maillage foncier complexe de la CiuP, dont les terrains appartiennent à la fois à la Ville, à la Chancellerie des Universités et à l'Etat, empêchait depuis plus de 40 ans d'y construire de nouvelles résidences. C'est pourquoi l'échange foncier entériné en janvier 2015 était historique : la Ville de Paris a cédé en pleine propriété à l'Etat des terrains d'une superficie totale de 16 000 m² permettant à la Cité internationale de construire près de 1 800 logements étudiants et chercheurs. En contrepartie, la Ville a récupéré la propriété des terrains d'assise du périphérique longeant la CiuP et a bénéficié gratuitement de droits à construire sur plusieurs terrains, notamment la parcelle « B » qui accueille désormais la résidence Julie Victoire Daubié et le pavillon de la Fondation Victor Lyon.

La résidence Julie Victoire Daubié

A l'issue de l'échange foncier, la Ville de Paris est restée propriétaire du terrain d'assiette de la future résidence, alors dénommée parcelle « B ».

Le 30 mai 2016 a été signée par acte authentique une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels au profit de la RIVP, d'une durée de 55 ans, pour la construction et l'exploitation d'une résidence de logements pour chercheurs et doctorants. Le programme comprend 106 logements, dont 71 logements PLS et 35 logements para-hôteliers.

La Fondation Victor Lyon

A l'issue de l'échange foncier, a été signée le 12 janvier 2015 par la Chancellerie au bénéfice de la Ville, une convention d'occupation temporaire de ce pavillon existant. Cette convention autorise la Ville, pour une durée de 70 ans, à consentir une sous-occupation à la RIVP pour exploiter la résidence.

La Ville a signé à son tour au profit de la RIVP une convention de sous-occupation le 29 juin 2015 pour une durée de 40 ans. La RIVP s'est engagée à réaliser des travaux de réhabilitation de la résidence pour y aménager un programme composé de 39 logements du studio au T5 et d'espaces communs, destiné à l'accueil de chercheurs et doctorants, notamment en lien avec l'Institut d'Études Avancées de Paris (IEA).

La RIVP a enfin attribué la gestion de ces deux résidences à la CiuP par un contrat en date du 12 septembre 2018 pour 12 ans renouvelable tacitement par période de 3 ans et les résidences mises en exploitation concomitamment.

Depuis leur mise en exploitation, la CiuP a subi une hausse des charges liée à la conjoncture internationale (Covid, guerre en Ukraine...) sans pouvoir augmenter les loyers pour compenser cette hausse. La CiuP est ainsi confrontée à un déficit entre 100 et 150 000 euros pour chacune des résidences.

Outre la hausse des charges (par exemple doublement des charges de personnel ou de fluides), la CiuP a également subi des pertes d'exploitation substantielles dues à des problèmes techniques (infiltrations dans la Fondation Victor Lyon, stores en panne dans la résidence Julie Victoire Daubié). La RIVP et ses assurances prennent en charge ces problèmes et leurs conséquences. De plus, la CiuP rencontre de grandes difficultés à louer les grands appartements de la résidence Julie Victoire Daubié.

Afin que la CiuP ne se désengage pas de la gestion de ces résidences et que la RIVP ne soit pas confrontée à des résidences sans exploitant, il a été étudié les solutions permettant d'améliorer l'équilibre économique de l'exploitation de ces résidences.

Pour la Fondation Victor Lyon, il est proposé de prolonger la convention d'occupation entre la Ville et la RIVP à 70 ans : la prolongation de la convention permettra à la RIVP de retravailler son équilibre économique, notamment en termes d'amortissement, et de concéder ainsi une baisse de loyer annuel à la CiuP de 61 000 euros.

Pour la résidence Julie Victoire Daubié, il est proposé de transformer, à partir de 2026 en accord avec la CiuP, les 20 T2 et 2 T3 existants et difficilement louables en 18 T1 et 6 logements PMR afin de générer de nouvelles recettes pour la CiuP et améliorant ainsi le résultat d'exploitation. Pour que la RIVP puisse amortir ces investissements évalués à 2,1 millions d'euros, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention d'occupation entre la Ville et la RIVP à 70 ans.

En conclusion, je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer avec la RIVP les avenants aux conventions d'occupation des résidences Fondation Victor Lyon et Julie Victoire Daubié de la Cité internationale universitaire de Paris dont la condition essentielle sera la prolongation de la durée de chacune des autorisations à 70 ans.

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

La Maire de Paris