



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 348 – Réalisation, 7 avenue de l'Observatoire (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants comportant 24 logements PLS par le CROUS – Subvention (480 000 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

À la suite d'un bail avec la Fondation Coubertin signé en mai 2022, le CROUS de Paris propose de réaliser au 7, avenue de l'Observatoire (6^e) un programme comportant 24 logements PLS dont il assurera la gestion.

L'immeuble a servi de siège social à la Fondation Fénelon de 1913 à 2010 et a accueilli un foyer de jeunes filles poursuivant leurs études pendant près d'un siècle. Yvonne de Coubertin, qui était présidente de l'association, y a vécu de 1919 jusqu'à son décès en 1974.

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'immeuble en R+7 destiné à cette opération est situé au n°7 de l'avenue de l'Observatoire à Paris. À la suite de la fusion-absorption du patrimoine de l'association Fénelon avec la Fondation de Coubertin le 17 décembre 2010, l'immeuble est récupéré par la Fondation. A la suite de diagnostics, il a été décidé de cesser l'accueil de jeunes filles afin de procéder à des travaux de réhabilitations. Pour conserver sa vocation de logement étudiant, la Fondation de Coubertin s'est rapprochée du CROUS de Paris pour réhabiliter l'immeuble et réaliser une résidence universitaire.

2°) Description du programme

Ce programme de création comprend 24 logements PLS d'une surface utile totale d'environ 538 m², se répartissant en :

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

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 15,16 euros/m² utile en valeur janvier 2025.

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonneront entre 420 et 549 euros par mois. Les étudiants pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation de boursiers.

La résidence comportera également environ 57 m² de locaux communs.

La gestion de la résidence sera confiée au CROUS.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de création d'une résidence étudiants est évalué à 4 559 986 euros soit 189 999 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	107 038	107 038
Travaux	3 521 082	3 521 082
Honoraires/Divers	931 866	931 866
TOTAL	4 559 986	4 559 986

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLS	TOTAL Opération
Fonds Propres Etablissement Campus France	2 500 000	2 500 000
Subvention Ville de Paris	480 000	480 000
Fonds propres	1 579 986	1 579 986
TOTAL	4 559 986	4 559 986

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.

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 : 8 logements ;
- Ville de Paris : 8 logements ;
- Autres : 8 logements.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder au CROUS une subvention d'un montant maximum de 480 000 euros ;

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

2025 DLH 348 - Réalisation 7 Avenue de l'Observatoire (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants comportant 24 logements PLS par le CROUS – Subvention (480 000 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 24 logements PLS à réaliser par le CROUS au 7 Avenue de l'Observatoire (6e) ;

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

Sur le rapport présenté par Madame Marie-Christine LEMARDELEY au nom de la 6^e commission ;

Sur le rapport présenté par Madame Barbara GOMES et Monsieur Jacques BAUDRIER, au nom de la 5^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 24 logements PLS à réaliser par le CROUS 7 Avenue de l'Observatoire (6e).

Article 2 : Pour ce programme, le CROUS bénéficiera d'une subvention de la Ville de Paris d'un montant maximum global de 480 000 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris pour l'année 2025 sous réserve de la disponibilité des crédits. 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 d'investissement de la Ville de Paris pour l'année 2025, sous réserve de la disponibilité des crédits.

Article 3 : 8 logements PLS seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 45 ans.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec le CROUS 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 45 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.