



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 12** - Réalisation 37-41, rue Jacob (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS par la RIVP – Subvention (2 535 800 euros)

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Chancellerie des Universités de Paris est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux situé 37-41, rue Jacob (6e) qu'elle souhaite céder à un opérateur social pour y réaliser une résidence pour étudiants et jeunes chercheurs, dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 85 ans.

Dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt, la RIVP a été retenue et devrait donc conclure ledit bail prochainement aux fins de réaliser un programme de transformation de cet ensemble remarquable en une résidence comportant 63 logements pour étudiants et chercheurs (49 logements PLUS - 14 logement PLS) et dont la gestion devrait être confiée au CROUS de Paris.

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 cédé est constitué de trois immeubles protégés, se développant en R+3+combles. Les bâtiments situés aux numéros 37 et 39 ont été édifiés au 18<sup>ème</sup> siècle, tandis que le troisième situé au n°41 a été construit dès le 17<sup>ème</sup> siècle. Les 3 façades sont remarquables, avec de nombreuses modénatures et seront restaurées dans le respect de l'architecture d'origine.

Le projet prévoit la création d'une circulation transversale entre les bâtiments afin de pouvoir desservir l'ensemble des logements étudiants par une cage d'escalier donnant sur une entrée au 39 rue Jacob. Un commerce de 66 m<sup>2</sup> sera implanté sur rue à droite de cette entrée au numéro 41.

La transformation de cet ensemble de bureaux en logements nécessitera une restructuration importante du bâtiment, les matériaux structurels d'origine seront conservés au maximum et une isolation par l'intérieur sera créée à l'aide de matériaux biosourcés.

La labellisation NF Habitat HQE Paris est envisagée par la RIVP.

## 2°) Description du programme

Ce programme de création de résidence étudiants comprend 63 logements (dont 49 logements PLUS et 14 logement PLS) d'une surface utile totale d'environ 1 276 m<sup>2</sup>, se répartissant en :

- 49 logements T1 PLUS pour étudiants, d'une surface utile totale de 901,3 m<sup>2</sup> et d'une surface moyenne d'environ 18 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

- 14 logements PLS pour jeunes chercheurs, d'une surface utile totale de 374,5 m<sup>2</sup>, se décomposant en :
  - 5 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m<sup>2</sup> ;
  - 8 T1bis d'une surface moyenne d'environ 28 m<sup>2</sup> ;
  - 1 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2022.

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonneront entre 224 et 719 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 au CROUS de Paris.

Par ailleurs, le projet comprend un local d'activité d'une surface totale de 66m<sup>2</sup> dont le loyer mensuel s'élèvera à 25 € / m<sup>2</sup>.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération de création de la résidence est évalué à 11 990 030 euros soit 190 318 € par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logement s	Locaux d'activité s	TOTAL Opération n
Charge foncière	3 365 483	1 398 395	4 763 878	245 794	5 009 672
Travaux	4 163 327	1 729 908	5 893 235	289 195	6 182 430
Honoraires/Divers s	941 651	391 266	1 332 917	66 211	1 399 128
<b>TOTAL</b>	8 470 461	3 519 569	11 990 030	601 200	12 591 230

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activité s	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	2 049 928		2 049 928		2 049 928
Prêt foncier CDC (80 ans)	2 455 455		2 455 455		2 455 455
Prêt PLS (40 ans)		1 606 808	1 606 808		1 606 808
Prêt PLS foncier (80 ans)		1 020 269	1 020 269		1 020 269
Subvention principale État	980 000		980 000		980 000
Subvention Ministères	294 000		294 000		294 000
Subvention Région	392 000	64 400	456 400		456 400
Subvention Ville de Paris	1 881 300	654 500	2 535 800		2 535 800
Fonds propres	417 778	173 592	591 370	601 200	1 192 570
<b>TOTAL</b>	8 470 461	3 519 569	11 990 030	601 200	12 591 230



### 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 : 19 logements ;
- Ville de Paris : 33 logements ;
- Ministères : 9 logements ;
- Autres : 2 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 2 535 800 euros ;
- D'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS et PLS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris



**2022 DLH 12 - 1** Réalisation 37-41, rue Jacob (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS par la RIVP – Subvention (2 535 800 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 et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS à réaliser par la RIVP au 37-41, rue Jacob (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<sup>e</sup> commission, et Monsieur Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une résidence étudiants et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS à réaliser par la RIVP au 37-41, rue Jacob (6e).

Article 2 : Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 2 535 800 euros ; la dépense correspondante sera imputée au budget de la Ville pour les exercices 2022 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 énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 33 logements (25 PLUS et 8 PLS) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 85 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 85 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.

**2022 DLH 12 - 2** Réalisation 37-41, rue Jacob (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS par la RIVP – Prêts PLUS garantis par la Ville (4 505 383 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'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des prêts PLUS et PLS à contracter par la RIVP en vue du financement du programme de création d'une résidence étudiants et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS à réaliser au 37-41, rue Jacob (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<sup>e</sup> commission, et Monsieur Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une résidence étudiants comportant 49 logements PLUS située 37-41, rue Jacob (6e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS 2 049 928 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.6%  Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PLUS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS foncier à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une résidence étudiants comportant 49 logements PLUS située 37-41, rue Jacob (6e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLUS foncier 2 455 455 euros
-------------------------	---------------------------------

Durée totale	82 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de Prêt + marge fixe de 0.6%  Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PLUS foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où la RIVP, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 4 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels **2022 DLH 12 - 3** Réalisation 37-41, rue Jacob (6e) d'un programme de création d'une résidence étudiants et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS par la RIVP - Prêts PLS garantis par la Ville (2 627 077 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'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des prêts PLS à contracter par la RIVP en vue du financement du programme de création d'une résidence étudiants et jeunes chercheurs comportant 49 logements PLUS et 14 logements PLS à réaliser au 37-41, rue Jacob (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<sup>e</sup> commission, et Monsieur Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une résidence jeunes chercheurs comportant 14 logement PLS situé 37-41, rue Jacob (6e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS 1 606 808 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11%  Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PLS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS foncier à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de création d'une résidence jeunes chercheurs comportant 14 logement PLS situé 37-41, rue Jacob (6e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PLS foncier 1 020 269 euros
Durée totale	82 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1.11%  Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PLS foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où la RIVP, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;

- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 4 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.