

**DOSSIER D'EXPERTISE
RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE CARRE DES INVALIDES
35 Boulevard des Invalides - 6 rue Monsieur - Paris 07^{ème}**

I - LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

La R.I.V.P. a acquis le 26 octobre 2022, dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement, 66 logements pour étudiants en Usufruit Locatif Social (ULS) financés en PLS, dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété, sis à Paris 75007, 35 Boulevard des Invalides, 63/67 rue de Babylone et 6 rue Monsieur, cadastré parcelle BF 1.

Ledit ensemble immobilier, compris dans le périmètre de l'association syndicale libre (ASL) « Carré Invalides », fait l'objet d'une volumétrie et d'un règlement de copropriété (EDD/ RCP du 11 octobre 2022). Il comprend également 46 logements pour étudiants ainsi que des bureaux acquis par la RIVP.

Les 66 logements étudiants en usufruit (ULS), objet de la présente convention consistent en :

- 36 logements au sein de l'immeuble Invalides, correspondant à la totalité de la cage « Babylone »
- 14 logements au sein du bâtiment « Invalides », cage « Invalides »
- 16 logements au sein du bâtiment « Monsieur », du 4^{ème} au 6^{ème} étage.

Correspondant aux lots de copropriété 1 à 37, 44, 50, 56 à 66, 97 à 112.

La RIVP met lesdits logements à disposition du Crous, en vue de leur sous-location à des étudiants, conformément aux dispositions des articles L 353-20, L 442-8-1 à L 442-8-3 du CCH et L 481-2 du code de la construction et de l'habitation.

La RIVP a acquis l'usufruit temporaire dans le cadre du dispositif visé aux articles L 253-1 à L 253-8 du CCH, pour une durée de 20 ans courant à compter de la date de livraison des biens démembrés à la RIVP usufruitier.

Le terme de l'usufruit expirera le 15 juillet survenant après cette période de 20 ans, soit le 15 juillet 2045, date à laquelle la pleine propriété des locaux loués reviendra aux nus-propriétaires.

1. DESCRIPTIF DU PROJET

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est prévue pour janvier 2025.

- Dépôt du permis de construire : 15 octobre 2020.

Le permis de construire autorise la « réhabilitation d'un immeuble de bureaux comprenant : restructuration totale des bureaux, extension et surélévation, changement de destination de bureaux en logements sociaux (115 logements étudiants), modification des façades (surface changeant de destination : 2311 m² ; surface de plancher créée : 6460 m²). Nombre de niveaux supplémentaires : 1 (surface de plancher démolie : 5000 m²).

1.1 Les principaux éléments du programme

La résidence d'une surface habitable de 1 767,46 m² environ (hors circulations, locaux techniques et communs) est composée de 66 logements de type T1, soit un ensemble représentant 66 lits.

En outre, la résidence comprend les locaux communs suivants :

- Deux locaux privatifs situés au rez-de-chaussée de l'immeuble « Monsieur » destinés à être affectés à un bureau d'accueil et une salle d'étude ;
- Des vestiaires et un local à ordures ménagères ;
- Une laverie ;
- Un local vélos.

L'immeuble est livrable prêt à l'occupation, toutes peintures, revêtements de murs ou de sols, tout appareillage sanitaire, d'éclairage, de chauffage posé, le Crous n'ayant à sa charge que les formalités administratives d'accès ou de branchement aux divers réseaux publics et faisant son affaire de tout ameublement non intégré à la construction (meubles de chambres, literie, etc.).

La résidence vise la certification NF Habitat Qualité & Environnement et répond au Plan Climat de la Ville de Paris.

- Chauffage collectif par CPCU ;
- Surface totale de la résidence : 3717,9 m² (SDP).

1.2 Le plan de financement

Dans le cadre de cette opération d'acquisition – amélioration, la RIVP a fait appel à des emprunts. Le plan de financement s'établit comme suit :

FINANCEMENTS	
Prêt CDC 18 ans	2 868 788
Prêt bancaire	2 868 788
TOTAL Financements	5 737 576

L'équipement mobilier des logements, non prévu dans le coût de la construction, sera à la charge du Crous.
Estimation prévisionnelle : 181 500 € hors espaces communs.

1.3 Conventionnement APL

L'ensemble immobilier fait l'objet d'une convention APL n° 75 D 2 1 20 04 S 6577 conclue en application de l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation, signée avec le représentant de l'Etat.

Cette opération portant sur 66 logements PLS – ULS fait l'objet d'un conventionnement APL en date du 22 avril 2020, valable jusqu'au 30 juin 2040. La convention est ensuite renouvelée par tacite reconduction par période triennale.

Le Crous de Paris s'engage à respecter les obligations résultant de la convention APL et de ses éventuels avenants, notamment les conditions d'occupation et de loyers.

1.4 Loyer prévisionnel restant à la charge de l'étudiant (évaluation)

Le montant du loyer maximum est fixé à 18,93 € le m² de surface utile (valeur janvier 2019), soit un montant de 21,18 € le m² de surface utile en valeur révisée au 1^{er} janvier 2025. Le bénéfice de l'APL est ouvert aux étudiants.

Typologie des logements	Loyer mensuel moyen (valeur janvier 2024)	Charges Locatives Mensuelles (1)	Total loyer et charges	Montant APL Mensuel (2)	Loyer + charges mensuelles après déduction de l'APL
T1	567 €	175 €	742 €	295 €	447 €

**(1) comprenant la mise à disposition du mobilier et d'une connexion Internet haut débit.*

**(2) A titre indicatif, pour un étudiant boursier sans activité professionnelle.*

2. LES CONDITIONS DE LA PRISE EN GESTION PAR LE CROUS

Elles seront définies par une convention de location entre la RIVP et le Crous de Paris préalablement à la remise de l'immeuble. Le Crous, locataire principal, s'engage à payer un loyer égal à **88%** du loyer plafond fixé par la Convention entre l'Etat et le bailleur.

En application de cette disposition, le loyer prévisionnel s'établit à :

- La surface utile de 1767,46 m² multipliée par **88 % de 18,93 €/m²/mois** (valeur janvier 2019) à actualiser selon le taux IRL T2 2024, soit un montant prévisionnel de l'ordre de **395 398 €/an**.

Le Crous équilibrera la gestion en percevant des loyers et des charges auprès de sous-locataires étudiants.

La durée de la location par le Crous à la RIVP sera de **20 ans non-renouvelable**.

3. COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

Celui-ci trouve son équilibre avec un taux d'occupation plancher de **93%** et donne un résultat quasi nul avec ce taux plancher et **31,5 k€** avec un taux d'occupation à **100%**.

Carré des Invalides - PLS ULS

Fiche projet de prise en gestion et mesures d'impact

1. Caractéristiques du projet

	PLS	PLUS
Nombre de logements	66	
Dont logements à 1 occupant	66	
Dont logements à 2 occupants		
Nombre de lits	66	0

Loyer plafond/m²	21,18	
Surface utile	1 767,46	

Révisé T2 2024 (18,93 € au 1er janvier 2019)

Date prévisionnel de livraison	S1 2025
--------------------------------	---------

Taux prévisionnelle de redevance bailleur	88%
Durée d'occupation (en mois)	12

Redevance moyenne Loyer prévisionnelle	567 €
Redevance moyenne charges prévisionnelle	175 €
Total redevance prévisionnelle par étudiant	742 €

APL estimée pour un étudiant boursier	295 €
Reste à charge prévisionnel étudiant	447 €

2. Caractéristiques du site (UG)

Arrondissement	7ème
----------------	------

Site de rattachement	CENTRE	après
Nombre de résidences actuel /prévisionnel	10	11
Nombre de lits actuel / prévisionnel	987	1 099
TOF secteur	94%	
Niveau d'insécurité (/5)	1	

Nombre de lits 2024	987
----------------------------	------------

DDE dédié résidence / nombre de lits	ETP
Directeur de site	0,03
DUG	0,06
Adjoint DUG	0,12
AIM	0,30
Assistant d'accueil et secrétariat	0,36

DDE 2024 Site CENTRE		ETP/lit
Directeur de site	0,5	0,00045
DUG	1,0	0,00091
Adjoint DUG	2,0	0,00182
AIM	5,0	0,00455
Assistant d'accueil et secrétariat	6,0	0,00546

3. Données financières

Ratio cible en coûts (moyenne mensuelle par lits)

Gardiennage	10 €
Entretien et équipement	15 €
Fluides et nettoyage	96 €
Taxes	5 €
Wifi	9 €
Provision gros entretien réparation remise en état	15 €
Charges de MS récupérable	13 €

Masse salariale en coût chargé	Total salaire	ETP	Masse salariale	Part récupérable	Charges récupérables	Frais de gestion non récupérables
Directeur de site	60 000,00 €	0,03	1 801,64 €	10%	180,16 €	1 621,47
DUG	42 000,00 €	0,06	2 522,29 €	10%	252,23 €	2 270,06
Adjoint	39 000,00 €	0,12	4 684,26 €	10%	468,43 €	4 215,83
AIM	35 000,00 €	0,30	10 509,55 €	75%	7 882,17 €	2 627,39
Agent d'accueil et de secrétariat	36 000,00 €	0,36	12 971,79 €	10%	1 297,18 €	11 674,61
TOTAL			32 489,54 €		10 080,16	22 409,37

4. Compte d'exploitation

Taux d'occupation plancher pour équilibre **93%**

Produits		Charges	
Redevances (loyer)	417 863,41	Frais de gestion non récupérables	22 409,37
Redevances (charges)	128 880,16	Gardiennage	7 920,00
		Travaux et contrat d'entretien	11 880,00
		Fluides	76 032,00
		Taxes	3 960,00
		Wifi	7 128,00
		Personnel	10 080,16
		Provision gros entretien remise en état	11 880,00
		Redevance bailleur	395 397,63
Total produits	546 743,57	Total charges	546 687,17
Résultat			56,40

II - LOGEMENTS POUR ETUDIANTS EN PLS PERENNE

La RIVP a acquis le 26 octobre 2022, dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement, 46 logements pour étudiants financés en PLS, dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété, sis à Paris 75007, 35 Boulevard des Invalides, 63 rue de Babylone et 6 rue Monsieur, cadastré parcelle BF 1.

Ledit ensemble immobilier, compris dans le périmètre de l'association syndicale libre (ASL) «Carré Invalides», fait l'objet d'une volumétrie et d'un règlement de copropriété (EDD/ RCP du 11 octobre 2022). Il comprend également 66 logements étudiants en usufruit (ULS) ainsi que des bureaux acquis par la RIVP.

La RIVP met lesdits logements à disposition du Crous, en vue de leur sous-location à des étudiants, conformément aux dispositions des articles L 353-20, L 442-8-1 à L 442-8-3 du CCH et L 481-2 du code de la construction et de l'habitation.

1. DESCRIPTIF DU PROJET

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est prévue pour janvier 2025.

- Dépôt du permis de construire : 15 octobre 2020.

Le permis de construire autorise la « réhabilitation d'un immeuble de bureaux comprenant : restructuration totale des bureaux, extension et surélévation, changement de destination de bureaux en logements sociaux (115 logements étudiants), modification des façades (surface changeant de destination : 2311 m² ; surface de plancher créée : 6460 m²). Nombre de niveaux supplémentaires : 1 (surface de plancher démolie : 5000 m²).

1.5 Les principaux éléments du programme

La résidence d'une surface habitable de 954,27 m² environ (hors circulations, des locaux techniques au sous-sol, et communs) est composée de 46 logements pour étudiants de type T1, soit un ensemble représentant 46 lits situés :

- 16 dans l'immeuble « Invalides », cage « Invalides » ;
- 30 dans le bâtiment « Monsieur », du rez-de-chaussée au 3^e étage.

En outre, la résidence comprend les locaux communs suivants :

- deux locaux privatifs situés au rez-de-chaussée de l'immeuble « Monsieur » destinés à être affectés à un bureau d'accueil et une salle d'étude ;
- des vestiaires et un local d'entretien ;
- une laverie ;
- un local vélos.

L'immeuble est livrable prêt à l'occupation, toutes peintures, revêtements de murs ou de sols, tout appareillage sanitaire, d'éclairage, de chauffage posé, le Crous n'ayant à sa charge que les formalités administratives d'accès ou de branchement aux divers réseaux publics et faisant son affaire de tout ameublement non intégré à la construction (meubles de chambres, literie, etc.).

1.6 Le plan de financement

Dans le cadre de cette opération d'acquisition – amélioration, la RIVP a fait appel à des emprunts. Le plan de financement s'établit comme suit :

FINANCEMENTS	Montants
Prêt CDC 40 ans	2 253 320
Prêt CDC 60 ans	3 263 171
Subvention Ville de paris	920 000
Fonds propres	1 450 000
TOTAL Financements	7 886 491

L'équipement mobilier des logements, non prévu dans le coût de la construction, sera à la charge du Crous.
Estimation prévisionnelle : 126 500 € hors espaces communs.

1.7 Conventionnement APL

L'ensemble immobilier fait l'objet d'une convention APL n° 75D212004S6576 conclue en application de l'article L351- 2 du code de la construction et de l'habitation, signée avec le représentant de l'Etat en date du 22 avril 2020, et expirant le 30 juin 2062.

Le Crous de Paris s'engage à respecter les obligations résultant de la convention APL et de ses éventuels avenants, notamment les conditions d'occupation et de loyers.

1.8 Loyer prévisionnel restant à la charge de l'étudiant (évaluation)

Le montant du loyer maximum est fixé à 18,93 € le m² de surface utile (valeur janvier 2019), soit un montant de 21,18 € le m² de surface utile en valeur révisée au 1er janvier 2025. Le bénéfice de l'APL est ouvert aux étudiants.

Typologie des logements	Loyer mensuel moyen (valeur janvier 2024)	Charges Locatives Mensuelles (1)	Total loyer et charges	Montant APL Mensuel (2)	Loyer + charges mensuelles après déduction de l'APL
T1	439 €	175 €	614 €	259 €	355 €

**(1) comprenant la mise à disposition du mobilier et d'une connexion Internet haut débit.*

**(2) A titre indicatif, pour un étudiant boursier sans activité professionnelle.*

2. LES CONDITIONS DE LA PRISE EN GESTION PAR LE CROUS

Elles seront définies par une convention de location entre la RIVP et le Crous de Paris préalablement à la remise de l'immeuble. Le Crous, locataire principal, s'engage à payer un loyer égal à **85%** du loyer plafond fixé par la Convention entre l'Etat et le bailleur.

En application de cette disposition, le loyer prévisionnel s'établit à :

- La surface utile de 954,27 m² multipliée par **85 % de 18,93 €/m²/mois** (valeur janvier 2019) à actualiser selon le taux IRL T2 2024, soit un montant prévisionnel de l'ordre de **206 202 €/an**.

Le Crous équilibrera la gestion en percevant des loyers et des charges auprès de sous-locataires étudiants.

La durée de la location par le Crous à la RIVP sera de **12 ans renouvelable**.

3. COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

Celui-ci trouve son équilibre avec un taux d'occupation plancher de **93%** avec un bénéfice de 3,7 k€ et **20,7 k€** avec un taux d'occupation à **100%**.

Carré des Invalides - PLS

Fiche projet de prise en gestion et mesures d'impact

1. Caractéristiques du projet

	PLS	PLUS
Nombre de logements	46	
Dont logements à 1 occupant	46	
Dont logements à 2 occupants		
Nombre de lits	46	0

Loyer plafond/m²	21,18	
Surface utile	954,27	

Révisé T2 2024 (18,93 € au 1er janvier 2019)

Date prévisionnel de livraison	S1 2025
--------------------------------	---------

Taux prévisionnelle de redevance bailleur	85%
Durée d'occupation (en mois)	12

Redevance moyenne Loyer prévisionnelle	439 €
Redevance moyenne charges prévisionnelle	175 €
Total redevance prévisionnelle par étudiant	614 €

APL estimée pour un étudiant boursier	259 €
Reste à charge prévisionnel étudiant	355 €

2. Caractéristiques du site (UG)

Arrondissement	7ème
----------------	------

	CENTRE	après
Site de rattachement	CENTRE	
Nombre de résidences actuel /prévisionnel	10	11
Nombre de lits actuel / prévisionnel	987	1 099
TOF secteur	94%	
Niveau d'insécurité (/5)	1	

Nombre de lits 2024	987
----------------------------	------------

DDE dédié résidence / nombre de lits	ETP
Directeur de site	0,02
DUG	0,04
Adjoint DUG	0,08
AIM	0,21
Assistant d'accueil et secrétariat	0,25

DDE 2024 Site CENTRE		ETP/lit
Directeur de site	0,5	0,00045
DUG	1,0	0,00091
Adjoint DUG	2,0	0,00182
AIM	5,0	0,00455
Assistant d'accueil et secrétariat	6,0	0,00546

3. Données financières

Ratio cible en coûts (moyenne mensuelle par lits)

Gardiennage	10 €
Entretien et équipement	15 €
Fluides et nettoyage	96 €
Taxes	5 €
Wifi	9 €
Provision mobiliers	15 €
Charges de MS récupérable	13 €

Masse salariale en coût chargé	Total salaire	ETP	Masse salariale	Part récupérable	Charges récupérables	Frais de gestion non récupérables
Directeur de site	60 000,00 €	0,02	1 255,69 €	10%	125,57 €	1 130,12
DUG	42 000,00 €	0,04	1 757,96 €	10%	175,80 €	1 582,17
Adjoint	39 000,00 €	0,08	3 264,79 €	10%	326,48 €	2 938,31
AIM	35 000,00 €	0,21	7 324,84 €	75%	5 493,63 €	1 831,21
Agent d'accueil et de secrétariat	36 000,00 €	0,25	9 040,95 €	10%	904,09 €	8 136,85
TOTAL			22 644,22 €		7 025,57	15 618,65

4. Compte d'exploitation

Taux d'occupation plancher pour équilibre **93,0%**

Produits		Charges	
Redevances (loyer)	225 608,79	Frais de gestion non récupérables	15 618,65
Redevances (charges)	89 825,57	Gardiennage	5 520,00
		Travaux et contrat d'entretien	8 280,00
		Fluides	52 992,00
		Taxes	2 760,00
		Wifi	4 968,00
		Personnel	7 025,57
		Provisions pour renouvellement mobilier	8 280,00
		Redevance bailleur	206 201,58
Total produits	315 434,36	Total charges	311 645,80
Résultat			3 788,55