



2017 DLH 167 Réalisation 70 avenue du Général Leclerc (14e) d'un programme de création de 6 logements sociaux (4 PLA-I et 2 PLUS) par Immobilière 3F.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Immobilière 3F procède actuellement à l'acquisition, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, de 6 logements dans un immeuble à construire par Demathieu Bard Immobilier au 70 avenue du Général Leclerc à Paris (14e).

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 programme envisagé porte sur la transformation en logements du cinéma Le Mistral, et la création de 6 logements sociaux familiaux.

Le programme comporterait 4 logements PLA-I et 2 logements PLUS.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²SHON/an et être labellisé Effinergie +. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

Il est prévu un chauffage de type individuel gaz avec un apport en énergie renouvelable de l'ordre de 30 %.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 6 logements d'une surface utile globale d'environ 356 m², se répartissant ainsi :

- 4 logements PLAI, d'une surface utile totale d'environ 227 m², se répartissant ainsi :
 - 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 46 m²,
 - 1 T4 d'une surface d'environ 87 m²,

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 5,97 euros/m² utile, en valeur 2017.

- 2 logements PLUS, d'une surface utile totale d'environ 129 m², se répartissant ainsi :
 - 1 T2 d'une surface d'environ 42 m²,
 - 1 T5 d'une surface d'environ 87 m²,

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait calculé sur la base réglementaire de 6,71 euros/m² utile, en valeur 2017.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération logements est évalué à 1.420.163 euros, soit 3.987 €/m² se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements
Charge foncière	354 827	193 343	548 170
Travaux	532 241	312 771	845 012
Honoraires/Divers	17 180	9 801	26 981
TOTAL	904 248	515 915	1 420 163

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements
Prêt CDC (40 ans)	237 300	148 331	385 631
Prêt foncier CDC (60 ans)	274 880	156 832	431 712
Subvention principale Etat	92 899	20 517	113 416
Prime d'insertion	74 319		74 319
Subvention Ville de Paris	134 426	138 645	273 071
Fonds propres	90 424	51 590	142 014
TOTAL	904 248	515 915	1 420 163

3°) Les droits de réservation :

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvrira droit, pour les locataires, 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 PLA-I.

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 2 logements
- Ville de Paris : 4 logements

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum de 273.071 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I et PLUS à souscrire par Immobilière 3F pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris