



2015 DLH 210 Réalisation 38-40 rue de Crimée (19e) d'un programme de construction neuve de 13 logements PLS par DOMAXIS.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

DOMAXIS, propriétaire d'un immeuble de 140 logements intermédiaires situé au 38-40 rue de Crimée et 4-6 rue du Général Brunet (19e) composé de trois ensembles de R+7, R+8 à R+11 va procéder à une opération de surélévation permettant de créer 13 logements PLS supplémentaires, par adjonction d'un étage sur le bâtiment donnant sur la rue de Crimée et de 3 autres étages sur le bâtiment situé au nord de la parcelle, au 79 de la rue Compans.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de la réalisation des logements sociaux.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier :

Après ces travaux d'une durée prévisionnelle de 21 mois, l'immeuble se composera de trois ensembles de R+9 (côté rue de Crimée), à R+10 sur la rue Compans, tandis que le plot central culminant à R+11 gardera la même volumétrie.

Le programme envisagé, pour lequel un permis de construire a été déposé en août, portera sur la surélévation de trois étages sur un plot en R+7 permettant la création de huit logements, et d'un étage sur le bâtiment situé rue de Crimée pour une création de 5 logements en R+9. Le plot central n'est pas concerné par ces travaux de surélévation, et gardera la même volumétrie.

2°) Profil Environnemental du programme

Les caractéristiques de l'immeuble seront conformes aux prescriptions du Plan Climat Énergie et satisferont à la certification Habitat et Environnement, label Effinergie +. L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment est obtenu par une bonne isolation de l'enveloppe du bâti et l'installation de systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ECS) performants.

3°) Description du programme

Le programme comporterait 6 logements, d'une surface utile totale d'environ 845 m², se décomposant en :

- 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 51 m²,
- 9 T3 d'une surface moyenne d'environ 71 m².

Le loyer mensuel moyen de ces logements serait de 13,07 euros/m² utile en valeur 2015.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3.941.370 euros, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLS
Charge foncière	59.798
Travaux	3 194 672
Honoraires/Divers	686 900
TOTAL	3.941.370

2) Financement

RECETTES (en euros)	PLS
Prêt PLS (40 ans)	1.276.041
Prêt PLS foncier (60 ans)	1.773.616
Subvention Ville de Paris	126.713
Fonds propres	585.000
Subvention Ministères	180.000
TOTAL	3.941.370

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.

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

- Préfecture de Paris : 3 logements
- Ville de Paris : 7 logements
- Ministères : 3 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à DOMAXIS une subvention d'un montant maximum global de 126.713 euros ;

- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLS à souscrire par DOMAXIS pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris