



2013 DLH 366 Réalisation par Paris Habitat OPH d'un programme de construction neuve comportant un centre d'hébergement de 34 logements PLAI, un EHPAD de 106 logements PLUS et une résidence pour personnes âgées de 28 logements PLUS, 75-79 rue de Reuilly (12e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le terrain sis 75-79 rue de Reuilly (12e), d'une étendue de 5 700 m² environ, comprend deux bâtiments R+1 sur rue, une chapelle, un bâtiment R+5 en cœur d'îlot et un jardin classé EVP en fond de parcelle. La démolition de l'ensemble des bâtiments sera mise en œuvre à la libération des lieux.

Le terrain appartient à la Compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul, qui a conclu un bail avec l'Association M. Vincent, futur gestionnaire de la résidence pour personnes âgées de 28 logements PLUS et de l'EHPAD de 106 logements PLUS, dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à Paris Habitat OPH. Le programme comprend également la réalisation d'un centre d'hébergement de 34 logements PLAI.

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 consiste en la démolition puis la construction neuve de bâtiments R+7 sur rue et R+5 sur jardin, sur un niveau de sous-sol. Cet ensemble immobilier abritera 168 logements composés d'un EHPAD de 106 lits de type PLUS, d'une résidence pour personnes âgées de 28 studios de type PLUS et d'un centre d'hébergement de 34 studios de type PLAI, ainsi qu'une crèche associative de 30 berceaux, un plateau de bureaux et un lieu de culte. Les bâtiments seront accessibles et les chambres de l'EHPAD seront adaptées.

2°) Profil Environnemental du programme

Les caractéristiques de l'immeuble sont conformes aux prescriptions du Plan Climat et satisfont aux certifications Habitat et Environnement de type EHPAD. Toutes les façades seront isolées : par l'extérieur pour le bâtiment en cour et par l'intérieur pour le bâtiment sur rue.

L'objectif d'atteindre une bonne performance énergétique du bâtiment est obtenu par un choix approprié de l'énergie (chauffage CPCU) et par des installations économes en électricité et en eau. Les toitures terrasses seront végétalisées et le préchauffage de l'eau chaude sanitaire sera assuré par panneaux solaires.

3°) Description du programme

L'EHPAD comporterait 106 logements, d'une surface utile de 2 120 m² de typologie T1bis.

La RPA comporterait 28 logements, d'une surface utile de 560 m² de typologie T1bis.

Le centre d'hébergement comporterait 34 logements, d'une surface utile de 680 m².

4°) Le projet social

L'EHPAD et la RPA seront gérés par l'association M. Vincent, tandis que le centre d'hébergement sera géré par l'association ARFOG-LAFAYETTE.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération logements est évalué à 26 433 501 euros.

DEPENSES (en euros)	PLA-I- centre d'hébergement	PLUS résidence personnes âgées	PLUS EHPAD	TOTAL
Charge foncière	133 047	126 474	805 361	1 064 882
Travaux	2 488 061	2 596 533	16 208 762	21 293 356
Honoraires/Divers	667 653	629 916	2 777 694	4 075 263
TOTAL	3 288 761	3 352 923	19 791 817	26 433 501

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I centre d'hébergement	PLUS résidence personnes âgées	PLUS EHPAD	TOTAL
Prêt CDC (40 ans)	1 453 925	2 183 608	11 476 928	15 114 461
Subvention Région	612 000	140 000	1 296 000	2 048 000
Subvention Ville de Paris (DLH)	1 190 000	980 000	3 709 999	5 879 999
Subvention Ville non DLH	-	-	2 962 000	2 962 000
Autres (dont intérêts de préfinancement)	32 836	49 315	346 890	429 041
TOTAL	3 288 761	3 352 923	19 791 817	26 433 501

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, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

Pour la résidence pour personnes âgées :

- Préfecture de Paris : 8 logements
- Ville de Paris : 14 logements
- Autres (gestionnaire, Région) : 6 logements

Pour l'EHPAD :

- Préfecture de Paris : 32 logements
- Ville de Paris : 53 logements
- Autres (gestionnaire, Région) : 21 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat OPH une subvention d'un montant maximum de 5 879 999 euros, dont 980 000 euros au titre de la résidence pour personnes âgées, 1 190 000 euros au titre du centre d'hébergement et 3 709 999 euros au titre de l'EHPAD ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS et PLAI à souscrire par Paris Habitat OPH pour le financement des logements.

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

Le Maire de Paris

2013 DLH 366-1° Réalisation par Paris Habitat OPH d'un programme de construction neuve comportant un centre d'hébergement de 34 logements PLAI, un EHPAD de 106 logements PLUS et une résidence pour personnes âgées de 28 logements PLUS, 75-79 rue de Reuilly (12e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 le Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'un programme de construction neuve comportant un centre d'hébergement de 34 logements PLAI, un EHPAD de 106 logements PLUS et une résidence pour personnes âgées de 28 logements PLUS, à réaliser par Paris Habitat OPH, 75-79 rue de Reuilly (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction neuve comportant un centre d'hébergement de 34 logements PLAI, un EHPAD de 106 logements PLUS et une résidence pour personnes âgées de 28 logements PLUS, à réaliser par Paris Habitat OPH, 75-79 rue de Reuilly (12e).

Dans le cadre de la démarche HQE, le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat défini par la Ville de Paris notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 5 879 999 euros, dont 980 000 euros au titre de la résidence pour personnes âgées, 1 190 000 euros au titre du centre d'hébergement et 3 709 999 euros au titre de l'EHPAD.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 204182, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 67 des logements réalisés (53 logements PLUS de l'EHPAD et 14 logements PLUS de la résidence pour personnes âgées) seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure avec Paris Habitat OPH et avec les organismes gestionnaires les conventions 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 55 ans. La convention à conclure avec Paris Habitat OPH 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.

2013 DLH 366-2° Octroi de la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLUS et PLA-I à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant un centre d'hébergement de 34 logements PLAI, un EHPAD de 106 logements PLUS et une résidence pour personnes âgées de 28 logements PLUS, à réaliser 75-79 rue de Reuilly (12e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 M. le Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts PLUS et PLA-I à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement d'un programme de construction neuve comportant un centre d'hébergement de 34 logements PLAI, un EHPAD de 106 logements PLUS et une résidence pour personnes âgées de 28 logements PLUS, à réaliser 75-79 rue de Reuilly (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement, en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission.

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de leur durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS, d'un montant maximum global de 11 476 928 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Paris Habitat OPH se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction neuve comportant un EHPAD de 106 logements PLUS, à réaliser 75-79 rue de Reuilly (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 11 476 928 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de leur durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS, d'un montant maximum global de 2 183 608 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Paris Habitat OPH se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction neuve comportant une résidence pour personnes âgées de 28 logements PLUS, à réaliser 75-79 rue de Reuilly (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période

d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 2 183 608 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de leur durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI, d'un montant maximum global de 1 453 925 euros, remboursable en 40 ans maximum, éventuellement assortis soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Paris Habitat OPH se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de la prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de construction neuve comportant un centre d'hébergement de 34 logements PLAI, à réaliser 75-79 rue de Reuilly (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1 453 925 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 4 : Au cas où Paris Habitat OPH, 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 5 : Les charges des garanties ainsi accordées 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 6 : M. le Maire de Paris est autorisé à intervenir, au nom de la Ville de Paris aux contrats d'emprunt concernés par les garanties visées aux articles 1, 2, et 3 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 7 : Les conditions et les montants définitifs des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.