



Direction des Familles et de la Petite Enfance
Sous-Direction de l'Accueil de la Petite Enfance

2015 DFPE 323 Approbation du principe de réalisation par la Fondation de Rothschild d'une crèche collective de 66 places et d'une structure multi-accueil de 96 places (12°)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le projet de délibération qui vous est soumis a pour objet d'approuver le principe de l'achat par la Ville à la Fondation de Rothschild dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), après la prise à bail du terrain d'assiette, d'une crèche collective municipale de 66 places, et de la réalisation d'une structure multi-accueil partenariale de 96 places, situées 15-17 rue Lamblardie (12e).

La Fondation de Rothschild est propriétaire d'un terrain situé 15/17 rue Lamblardie (12e), en bordure de la promenade plantée, sur lequel elle a construit en 1979 une crèche collective de 72 places, propriété de la fondation mais gérée par la Ville de Paris aux termes d'une convention conclue le 27 avril 1978 et d'une concession immobilière, consentie pour une durée de 50 ans à compter du 31 mai 1979.

La crèche municipale nécessite une mise aux normes, en particulier d'accessibilité et de sécurité. Compte tenu de la structure du bâtiment, une démolition-reconstruction apparaît, pour la Fondation, comme la meilleure solution pour améliorer la fonctionnalité de l'établissement petite enfance.

Afin de valoriser le potentiel foncier du terrain dont elle est propriétaire, la Fondation de Rothschild a présenté à la Ville un projet consistant à :

- reconstruire la structure gérée par les services de la petite enfance avec une nouvelle capacité d'accueil de 66 places,
- construire, aménager et exploiter une seconde structure à statut associatif et à vocation d'accueil d'enfants en situation de handicap (96 places dont 29 « spécialisées »),
- créer une résidence hôtelière pour seniors et personnes à mobilité réduite.

Compte tenu de l'imbrication des projets, la crèche municipale étant intégrée à l'ensemble immobilier avec des liens physiques et fonctionnels avec l'équipement associatif, il est prévu que la Fondation assure une maîtrise d'ouvrage unique afin de maîtriser au mieux les coûts et les délais de cette opération. La Ville n'imposera pas un programme détaillé de travaux.

Le projet de la Fondation de Rothschild permet d'augmenter de 90 places l'offre d'accueil de la petite enfance, dans le quartier Picpus, considéré comme prioritaire pour la création de nouvelles places d'accueil.

La livraison des deux équipements est prévue courant 2018. Le permis de construire de l'opération sera déposé par la Fondation après approbation de la présente délibération.

Les premières études réalisées par la Fondation de Rothschild ont permis d'établir une estimation du montant des travaux et de la charge foncière de l'équipement municipal, ainsi que du coût d'investissement du budget de fonctionnement de l'équipement associatif.

Le coût de construction de la crèche municipale est estimé à 3,7 M€ TDC-VFE.

En ce qui concerne la charge foncière, le montage retenu consiste en un bail emphytéotique avec cession des constructions en l'état futur d'achèvement. Ce dispositif permet à la Ville de devenir titulaire de droits réels sur le sol et propriétaire des constructions pendant la durée du bail, et à la Fondation de redevenir propriétaire de ce bien (foncier et constructions) à l'expiration du bail.

Sur cette base, les services de la direction de l'urbanisme ont procédé à une évaluation en première approche, en tenant compte des droits réels résiduels de la Ville liés à l'actuelle concession immobilière, qui expire en mai 2029. Il en résulte un montant de redevance à verser par la Ville de Paris, pour un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans et une surface de plancher de 750 m², de 90 000 € HT environ. Cette estimation devra faire l'objet d'une validation par les services fonciers.

Par rapport à un montage classique d'acquisition en VEFA, la Ville de Paris réalise une économie de plus de 75 %, tout en disposant d'un équipement neuf pour une durée de 30 ans.

Le coût total d'acquisition de la crèche municipale reconstruite de 66 places s'élève, en première estimation, à 3,79 M€, soit 57 420 € par place.

S'agissant de l'équipement associatif, son coût total d'investissement est estimé à 4,03 M€ TTC (valeur janvier 2015). La Fondation de Rothschild consacre au projet un apport important de 1,1 M€ au total. Après déduction de sa participations et de celle de la CAF, la subvention d'équipement demandée à la Ville s'élève à 1,88 M€, soit 19 580 € par place.

La Fondation de Rothschild assurera la gestion de l'établissement associatif, en recrutant son propre personnel. Elle a établi un budget prévisionnel de fonctionnement, qui tient compte des exigences particulières liées à l'accueil d'enfants en situation de handicap. Sur la base du budget prévisionnel qui s'élève en année pleine à 1,9 M€ (valeur janvier 2015), la Fondation sollicite une subvention de fonctionnement de la Ville d'un montant de 0,77 M€, soit 8 020 € par place.

Ces premières estimations feront l'objet d'un approfondissement technique, dont chaque étape sera validée par la Ville de Paris, qui sera également associée à la réalisation au moment du chantier. Quels que soient les ajustements apportés en cours d'études, les montants indiqués constituent pour la Ville de Paris un plafond pour le financement de ces deux équipements, à savoir :

- 90 000 € HT maximum pour l'acquisition de la charge foncière de l'équipement municipal,
- 3,7 M € TDC-VFE maximum pour la construction de l'équipement municipal,
- 1,88 M€ maximum (valeur janvier 2015) pour la subvention d'équipement de la structure associative,
- 0,77 M € maximum (valeur janvier 2015) pour la subvention de fonctionnement de la structure associative.

Cette délibération de principe sera complétée :

- après la purge du permis de construire, par une nouvelle délibération fixant les modalités et le montant de l'acquisition par la Ville de la crèche municipale construite par la Fondation,
- avant le début des travaux, par une nouvelle délibération fixant le montant de la subvention de la Ville au projet partenarial, dans le cadre d'une convention passée entre la Fondation de Rothschild et la Ville.

La fiche technique, ci-jointe, présente les éléments constitutifs du projet, en particulier le montage foncier de l'opération municipale et le détail des modalités de financement entre la Ville et ses partenaires.

Aussi, je vous remercie d'approuver le principe de réalisation, par la Fondation de Rothschild, d'une crèche collective municipale de 66 places et d'une structure multi-accueil partenariale de 96 places, situées 15-17 rue Lamblardie (12e), dans les conditions exposées ci-dessus.

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

La Maire de Paris

2015 DFPE 323 Approbation du principe de réalisation par la Fondation de Rothschild d'une crèche collective de 66 places et d'une structure multi-accueil de 96 places (12e).

Le Conseil de Paris,
Siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et le livre V, article L.2511-1 et suivants ;

Vu le projet en délibération en date du _____, par lequel Madame la Maire de Paris propose l'approbation du principe de réalisation par la Fondation de Rothschild d'une crèche collective de 66 places et d'une structure multi-accueil de 96 places;

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

Sur le rapport présenté par Madame Dominique VERSINI au nom de la 4e Commission,

Délibère :

Article 1 : le principe de réalisation, par la Fondation de Rothschild, d'une crèche collective municipale de 66 places et d'une structure multi-accueil partenariale de 96 places, situées 15-17 rue Lamblardie (12e), est approuvé

Article 2 : le principe de l'achat par la Ville à la Fondation de Rothschild, sur ce terrain, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), après la prise à bail du terrain d'assiette, d'une crèche collective municipale de 66 places, est approuvé

Article 3 : deux projets de délibération, fixant les modalités de financement par la Ville de l'équipement municipal et de l'équipement associatif, seront soumis ultérieurement à l'approbation du Conseil de Paris