

2019 DLH 70 Réalisation 61 rue de la Gare de Reuilly (12e) d'un programme de restructuration d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 94 logements PLAI par CDC Habitat Social.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'association « Foyer de Reuilly », créée par la Congrégation des sœurs de Sainte Marie-Madeleine Postel propriétaire du terrain d'assiette, gère depuis 1974 un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 127 logements non conventionnés à l'APL avec sanitaires communs et destiné à accueillir des jeunes femmes. Son Conseil d'Administration en lien avec CDC Habitat Social, titulaire d'un bail emphytéotique avec la Congrégation devant s'éteindre en 2038, fort du constat de l'obsolescence des prestations proposées au regard des normes actuelles de confort, souhaite mener une opération de réhabilitation lourde de l'existant permettant la création de 94 logements, tous dotés d'une salle de bains.

Aux fins de réaliser cette opération d'envergure, le bail actuel liant CDC Habitat Social à la Congrégation sera prorogé jusqu'en 2065.

Les logements réhabilités seront conventionnés en PLA-I ce qui permettra de contenir les redevances appelées auprès des futurs résidents hommes comme femmes.

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 bâtiment à usage de FJT, se développe en R+7 à l'angle des rues de la Gare de Reuilly et de Picpus (12e), les chambres étant exposées au nord ou au sud.

Le programme de travaux prévoit une modification de la distribution des logements dont la surface moyenne sera de 15 m² contre 10 m² auparavant, ainsi que l'intégration de salles d'eau/blocs sanitaires dans chacun d'entre eux. Il est également prévu de créer une cuisine collective par niveau ainsi que la reconfiguration des locaux communs situés en rez-de-chaussée.

2°) Démarche développement durable

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet de restructuration de l'existant devra atteindre une consommation maximale de 104 kWh/m²SHON/an et être labellisé BBC Rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat Paris.

L'ensemble sera raccordé au réseau de la CPCU, ce qui permet l'usage d'énergies renouvelables.

3°) Description du programme

Le programme comporterait un FJT de 94 logements PLA-I d'une surface utile totale d'environ 1.398 m² tous de type 1 et d'une surface moyenne d'environ 16 m².

Pour tous les logements, la redevance ressortirait à 402,5 euros par mois, charges comprises. Les résidents pourraient bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

4°) Le projet social

L'établissement continuerait à être géré par l'association « Foyer de Reuilly » et destiné à accueillir un public de jeunes actives ou actifs de 18 à 25 ans en insertion professionnelle (apprentis, stagiaires fin d'études, jeunes salariés, demandeurs d'emploi) ainsi que des femmes isolées avec un enfant en bas âge.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3.688.760 euros, soit 39.242 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	94 logements PLA-I
Charge foncière	56.814
Travaux	2.794.801
Honoraires/Divers	837.145
TOTAL	3.688.760

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	94 logements PLA-I
Prêt CDC (25 ans)	198.760
Subvention principale État	922.190
Prime d'insertion	368.876
Subvention DLH	1.998.934
PCRC	200.000
TOTAL	3.688.760

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 :

- Préfecture de Paris : 28 logements ;
- Ville de Paris : 47 logements ;
- Gestionnaire : 19 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à CDC Habitat Social une subvention d'un montant maximum de 1.998.934 euros.
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLA-I à souscrire par CDC Habitat Social pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2019 DLH 70-1 Réalisation 61 rue de la Gare de Reuilly (12e) d'un programme de restructuration d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 94 logements PLAI par CDC Habitat Social - Subvention (1.998.934 euros)

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 de restructuration d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 94 logements PLAI à réaliser par CDC Habitat Social, 61 rue de la Gare de Reuilly (12e);

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

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission.

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de restructuration d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 94 logements PLAI, à réaliser par CDC Habitat Social.

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

Article 2 : Pour ce programme, CDC Habitat Social bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1.998.934 euros; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 47 des logements réalisés seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec CDC Habitat Social, les conventions fixant 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 30 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de CDC Habitat Social 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.

2019 DLH 70-2 Réalisation 61 rue de la Gare de Reuilly (12e) d'un programme de restructuration d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 94 logements PLAI par CDC Habitat Social. Prêt PLAI garanti par la Ville (198.760 euros)

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 de l'emprunt PLA-I à contracter par CDC Habitat Social en vue du financement d'un programme de restructuration d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 94 logements PLAI par CDC Habitat Social à réaliser 61 rue de la Gare de Reuilly (12e);

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

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission.

Délibère :

Article 1er : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt, à souscrire par CDC Habitat Social, destiné à financer le programme de restructuration d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 94 logements PLAI, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	<i>PLA-I</i>
Montant :	<i>198.760 euros</i>
Durée totale :	<i>25 ans</i>
Dont durée de la phase de différé d'amortissement :	<i>24 mois</i>
Périodicité des échéances :	<i>Annuelle</i>
Index :	<i>Livret A</i>
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de Prêt + marge de - 0,2 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : Au cas où CDC Habitat Social, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues ou des intérêts moratoires encourus, la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de la Banque des Territoires, 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 3 : Les charges de la garantie ainsi accordée 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 et de la cotisation foncière des entreprises.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concernés par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec CDC Habitat Social la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les conditions et les montants définitifs du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.