

2020 DLH 223 Réalisation 61 rue de la Gare de Reuilly (12e) d'un programme d'extension comportant 28 logements PLA-I au sein d'un FJT par CDC Habitat Social.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2019 DLH 70 en date des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre, la Ville de Paris a approuvé la réalisation par CDC Habitat Social du programme de restructuration d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT), situé 61 rue de la Gare de Reuilly (12e). Ce dernier, géré par l'association « Foyer de Reuilly » et accueillant 127 places non conventionnées à l'APL avec sanitaires communs, a vocation à être restructuré, dans un premier temps, en 94 logements autonomes conventionnés en PLA-I et situés dans le bâtiment existant.

Afin de compléter la restructuration du foyer, le Conseil d'Administration de l'association « Foyer de Reuilly » en lien avec CDC Habitat Social, titulaire d'un bail emphytéotique conclu avec une Congrégation propriétaire du terrain, prévoit la mise en œuvre d'une opération d'extension comportant 28 logements PLA-I autonomes.

Les conditions de réalisation étant désormais réunies, le bailleur sollicite un financement aux fins de réaliser ce programme complémentaire de 28 logements permettant de reconstituer à terme l'offre de logement à destination des jeunes travailleurs et de limiter ainsi la perte de capacité causée par les travaux de restructuration.

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 construction envisagé, porte sur la création d'un bâtiment en R+4 venant s'accrocher à la façade du bâtiment existant, le long de la rue de la Gare de Reuilly.

Les travaux de restructuration de l'existant et de construction neuve seront menés concomitamment à partir de 2022 et nécessiteront la fermeture de la totalité du foyer pendant une durée de deux ans.

2°) Démarche développement durable

Le projet devra être labellisé a minima Effinergie+ ou BEPOS Effinergie si c'est techniquement possible et obtenir une certification NF Habitat HQE.

L'ensemble sera raccordé au réseau de la CPCU, permettant ainsi l'usage d'énergies renouvelables.

Seront demandés dans le cadre du programme de construction neuve de conception-réalisation :

- Une superstructure provenant de la filière sèche (structure bois notamment)
- Des matériaux biosourcés pour l'isolation de l'enveloppe
- Un traitement architectural de qualité de l'ensemble (en lien avec la restructuration lourde sur le foyer existant)
- Une conservation des arbres et une valorisation de la surface de pleine terre existante sur la parcelle dans toute la mesure du possible

Un projet de végétalisation de la toiture sera par ailleurs étudié.

3°) Description du programme

Le programme comportera une résidence sociale à usage de Foyer de jeunes Travailleurs comportant 28 logements PLA-I d'une surface utile totale d'environ 532 m² se répartissant en 28 logements tous de type 1 et d'une surface moyenne d'environ 19 m².

Pour tous les logements, la redevance ressortira à 408 euros par mois, charges comprises. Les résidents pourront bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

4°) Le projet social

L'établissement continuera 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 3.280.736 euros, soit 117.169 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I
Charge foncière	43 062

Travaux	2 518 062
Honoraires/Divers	719 612
TOTAL	3 280 736

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I
Prêt CDC (40 ans)	2 094 736
Prêt Employeurs	150 000
Subvention principale Etat	520 447
Subvention DLH	179 553
Subvention Conseil Régional	336 000
TOTAL	3 280 736

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 : 8 logements ;
- Ville de Paris : 14 logements ;
- Action Logement: 6 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 179.553 euros.
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I à souscrire par CDC Habitat Social pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris

2020 DLH 223-1 Réalisation 61 rue de la Gare de Reuilly (12e) d'un programme d'extension comportant 28 logements PLA-I au sein d'un FJT par CDC Habitat Social - Subvention (179.553 euros)

Le Conseil de Paris

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 d'un programme d'extension comportant 28 logements PLA-I au sein d'un FJT 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 réalisation aux 61 rues de la Gare de Reuilly (12 e) du programme d'extension d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comportant 28 logements PLAI à réaliser par CDC Habitat Social.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, CDC Habitat Social bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 179.553 euros; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 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 4 : 14 des logements réalisés seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 5 : 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 65 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.

2020 DLH 223- 2 Réalisation 61 rue de la Gare de Reuilly (12e) d'un programme d'extension comportant 28 logements PLA-I au sein d'un FJT par CDC Habitat Social - Prêt PLAI garanti par la Ville (2.094.736 euros)

Le Conseil de Paris

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 d'extension comportant 28 logements PLA-I au sein d'un FJT 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 d'extension comportant 28 logements PLA-I au sein d'un FJT à réaliser 61 rue de la Gare de Reuilly (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	<i>PLA-I</i>
Montant :	<i>2.094.736 euros</i>
Durée totale :	<i>40 ans</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 fixe 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 (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 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 les garanties visées 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 des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.