



2014 DLH 1106 Réalisation 95 rue de Reuilly (12e) d'un programme de résidence étudiante (63 logements PLS) par la Fondation des Diaconesses de Reuilly.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Fondation des Diaconesses de Reuilly gère un ensemble situé à l'angle de la rue du Sergent Bauchat et de la rue de Reuilly (12e) et dans l'enceinte de l'hôpital des Diaconesses, construit en 1971, abritant un institut de formation en soins infirmiers ainsi qu'un foyer destiné à loger une partie des élèves infirmiers et de jeunes travailleurs.

Le bâtiment n'ayant fait l'objet d'aucune réhabilitation significative depuis sa construction et son exploitation ayant été remise en cause du fait de dangers liés au risque incendie, la Fondation a souhaité transformer le foyer en une résidence étudiante comportant 63 logements PLS totalement autonomes.

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 envisagé porte sur la restructuration du bâtiment en R+3 sur la rue du Sergent Bauchat et en R+4 sur la rue de Reuilly de manière à créer un accès propre pour la partie logement qui comptera, après reconfiguration de toutes les trames, 63 logements autonomes équipés de kitchenette et de bloc sanitaire.

2°) Profil Environnemental du programme

Les caractéristiques de l'immeuble ne pourront être conformes aux prescriptions du Plan Climat de la Ville de Paris compte tenu des caractéristiques du bâtiment qui jouit d'une protection patrimoniale au titre du Plan Local d'Urbanisme. Des travaux permettront néanmoins d'améliorer la performance énergétique de cet ensemble. Les toitures terrasses non directement accessibles seront revégétalisées.

Par ailleurs l'immeuble comporterait des locaux de tri sélectif, deux roues, vélos et poussettes.

3°) Description du programme

Le programme comporterait une résidence pour étudiants, dont le gestionnaire serait la Fondation Diaconesses de Reuilly comprenant :

- 63 logements PLS d'une surface habitable globale de 1.111 m², se décomposant en :
 - 48 T1 d'une surface moyenne d'environ 14 m²
 - 15 T1 d'une surface moyenne d'environ 21 m²
- des locaux collectifs (locaux d'animation, laverie).

Selon la taille des logements, les loyers s'échelonnent entre 341 euros et 456 euros par mois, valeur 2014. Les résidents pourraient bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation de boursiers.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 4.092.955 euros, soit 64.968 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Logements PLS
Charge foncière	481.298
Travaux	2.979.600
Honoraires/Divers	632.057
TOTAL	4.092.955

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Logements PLS
Prêt PLS (30 ans)	2.139.955
Subvention Ville de Paris	1.953.000
TOTAL	4.092.955

3) Contrepartie de la participation financière de la Ville :

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 : 19 logements
- Ville de Paris : 31 logements
- Fondation : 13 logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de résidence pour étudiants, et d'accorder à la Fondation des Diaconesses de Reuilly une subvention d'un montant maximum de 1.953.000 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt PLS à souscrire par la Fondation des Diaconesses de Reuilly pour le financement des logements.

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

2014 DLH 1106-1° Réalisation d'un programme de résidence étudiante 95 rue de Reuilly (12e) – Subvention (1.953.000 euros) à la Fondation des Diaconesses de Reuilly pour 63 logements PLS.

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 la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de création d'une résidence étudiante (63 logements PLS) à réaliser par la Fondation des Diaconesses de Reuilly 95 rue 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 création d'une résidence étudiante (63 logements PLS) à réaliser par la Fondation des Diaconesses de Reuilly 95 rue de Reuilly (12e).

Article 2 : Pour ce programme, la Fondation des Diaconesses de Reuilly bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 1.953.000 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20422, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 31 des logements réalisés seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la Fondation des Diaconesses de Reuilly la convention 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. Cette convention 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.

2014 DLH 1106-2° Réalisation d'un programme de résidence étudiante de 63 logements PLS 95 rue de Reuilly (12e) - Prêt garanti par la Ville (2.139.955 euros) sollicité par la Fondation des Diaconesses de Reuilly.

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 la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt PLS à contracter par la Fondation des Diaconesses de Reuilly en vue du financement d'un programme de création d'une résidence étudiante comportant 63 logements PLS à réaliser 95 rue 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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS, d'un montant maximum de 2.139.955 euros, remboursable en 30 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que la Fondation des Diaconesses de Reuilly se propose de contracter d'un établissement de crédit agréé par l'État pour l'octroi de prêts PLS, 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 création d'une résidence étudiante comportant 63 logements PLS à réaliser 95 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 et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 30 ans au maximum, à hauteur de la somme de 2.139.955 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 : Au cas où la Fondation des Diaconesses de Reuilly, 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 du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

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, ainsi que 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 concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec la Fondation des Diaconesses de Reuilly la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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