

URBANISME**38/40 rue Gabriel Péri**

Réalisation d'un foyer d'hébergement pour personnes handicapées mentales

Cautionnement de l'emprunt contracté par l'association ETAI auprès du Crédit Mutuel

EXPOSE DES MOTIFS**1 - Historique du projet**

Le Département et la ville d'Ivry-sur-Seine ont donné leur accord de principe dans un échange de courrier des 19 mai et 26 juin 2006, pour la construction d'un foyer d'hébergement pour les personnes handicapées destiné à l'AFAIM¹.

La volonté de réaliser une telle structure est très ancienne (1995) et avait été portée dès l'origine par Monsieur Henry, ancien président de l'AFAIM, aujourd'hui décédé.

L'association ETAI (Entraide/Travail/Accompagnement et Insertion de la personne en situation de handicap) a été chargée par l'Etat et le Conseil Général, d'assurer la gestion de tous les établissements de l'association AFAIM.

Le projet est fondé sur trois terrains : la parcelle du Département, celle de l'ex-garage Ford, maîtrisée par la Ville et celle de l'OPH d'Ivry.

L'objectif est de réaliser un programme d'ensemble foyer/logements en accession, avec une partie à prix maîtrisés, afin de permettre un équilibre d'opération et la création d'un foyer au prix d'acquisition du logement social.

2 - Programme du foyer

Le terrain d'assiette du projet est situé en Centre-ville, à proximité immédiate des commerces, du métro, du parc des Cormailles et de la promenade des Petits Bois.

Le foyer se développe au rez-de-chaussée sur rue, les logements en accession étant en étages et en cœur d'îlot. La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) totale de l'opération est de 7 128 m² dont 5 798 m² pour le logement et 1 340 m² pour le foyer.

L'établissement proposé à Ivry, en accord avec le Département, concerne l'hébergement de personnes avec un handicap mental, travaillant en milieu protégé. Leur structure favorise les prises en charges multiples et l'évolution de l'offre de service, afin que les résidents puissent rester au même endroit. Une équipe éducative est donc présente sur place (15 personnes encadrant au total) et prend en charge les résidents le soir et le week-end. La structure concerne la création de 25 studios et comporte des salles d'activités, de restauration et un jardin.

¹ AFAIM : association familiale pour l'aide aux personnes handicapées mentales

La création de cet établissement est inscrite au schéma départemental du handicap, dans le cadre d'un redéploiement de places (évolution des structures d'hébergement actuellement implantées à Choisy).

De plus, le Département accorde une aide sociale individuelle aux résidents pour couvrir le coût journalier qui est d'environ 100 à 120 €, la part revenant aux résidents étant d'environ 15 €/jour.

3 - Montage d'opération et réalisation

Le bilan d'opération a été établi sur la base d'une aide financière du Département et de la Ville à hauteur de 300 000 € chacun, lié au coût élevé du foncier, permettant de réaliser un foyer au niveau du prix du logement social (prix de 2 653 K€ TTC, soit 1 980 €/m² SHON) et des logements en accession à prix maîtrisés.

L'aide de 300.000 € versée par la Ville en compensation de la charge foncière a été défalquée du prix de vente du terrain par la ville à ICADE, constructeur de l'ensemble immobilier.

Ce projet a été présenté à la commission urbanisme du 10 février 2011, en réunion publique le 26 avril 2011. Suite au dépôt du permis de construire le 10 août 2011, une réunion de commercialisation des logements a eu lieu le 7 février 2012.

Le contrat de réservation à une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur un immeuble social a été signé par l'association ETAI et ICADE le 28 octobre 2011.

En vue de la réalisation de l'immeuble, les prochaines étapes sont les suivantes :

- ↳ Signature de l'acte de vente en mars/ avril 2012, par ETAI et ICADE après cautionnement du prêt par la Ville et le Conseil Général,
- ↳ Début des travaux septembre 2012 (+ 18 mois de chantier),
- ↳ Livraison au plus tard dans un délai de 23 mois, soit début 2014.

4 - Cautionnement du prêt

L'association ETAI sollicite la caution de la Ville d'Ivry-sur-Seine pour la garantie, à hauteur de 50%, de l'emprunt PLS de 2.253.000 € contracté auprès de la banque Crédit Mutuel, pour la réalisation de ce foyer d'hébergement rue Gabriel Péri.

L'association a sollicité également la garantie du Conseil général pour les 50% restants de ce même emprunt.

ETAI étant une association d'intérêt général, son emprunt peut être garanti à 100%.

Par ailleurs, le Conseil Général, en charge de la détermination du budget de fonctionnement de l'établissement, intègrera au financement relevant de l'aide sociale départementale, d'une part les intérêts des emprunts mobilisés dans le cadre de ce projet, et d'autre part les charges d'amortissement du patrimoine, ressources mobilisables pour rembourser le capital de l'emprunt.

Enfin, l'Etat a accordé son agrément pour la construction de 25 logements PLS au bénéficiaire, l'association ETAI, qui ouvre droit à un prêt PLS auprès du Crédit Mutuel.

Aussi, au vu de ces éléments, je vous propose donc d'accorder le cautionnement à l'association ETAI pour la garantie à hauteur de 50 % du prêt de 2 253 000 € à contracter auprès du Crédit Mutuel relatif à l'acquisition en VEFA de 25 logements sis 38/40 rue Gabriel Péri.

La dépense en résultant sera imputée au budget communal.

P.J. : contrat de prêt

URBANISME

38/40 rue Gabriel Péri

Réalisation d'un foyer d'hébergement pour personnes handicapées mentales

Cautionnement de l'emprunt contracté par l'association ETAI auprès du Crédit Mutuel

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 2241-1 et suivants, L 2252-1 et suivants et D 1511-35,

vu le code général des impôts, et notamment ses articles 200 et 238 bis,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU), modifié en dernier lieu le 26 janvier 2012,

vu la qualité de l'Association ETAI (Entraide, Travail, Accompagnement, Insertion de la Personne en situation de Handicap), reconnue d'utilité publique,

considérant qu'il y a lieu d'accorder le cautionnement communal sur la moitié du montant du prêt contracté auprès du Crédit Mutuel par l'association ETAI, destiné à financer l'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) d'un foyer d'hébergement sis 38/40 rue Gabriel Péri à Ivry-sur-Seine et que l'autre moitié du prêt sera cautionné par le Conseil Général,

vu le contrat de prêt, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

à l'unanimité

ARTICLE 1 : ACCORDE le cautionnement à l'Association ETAI sur la moitié de l'emprunt de 2 253 000,00 € que ce dernier se propose de contracter auprès du Crédit Mutuel dans le cadre de l'acquisition en VEFA de 25 logements situés au 38/40 rue Gabriel Péri à Ivry-sur-Seine en vue de la réalisation d'un programme de foyer d'hébergement pour personnes handicapées mentales.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques principales du prêt consenti par le Crédit Mutuel sont les suivantes :

Montant : 2.253.000,00 €.

Durée : 30 ans + 2 années de franchise de remboursement en capital.

Taux d'intérêt : 3,32 % variable en fonction du taux d'intérêt du livret A dont la valeur s'élève depuis le 1^{er} août 2011 à 2,25%.

Remboursement : en 120 termes trimestriels constants en capital de 18.755 € et intérêts trimestriels en sus.

ARTICLE 3 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé devant être conclu entre l'Association ETAI, emprunteur, et le Crédit Mutuel, l'organisme prêteur, et à signer l'ensemble des actes y afférant.

ARTICLE 4 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt susvisé à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges d'emprunt.

ARTICLE 5 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE 4 AVRIL 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 4 AVRIL 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 4 AVRIL 2012