

ACTION SOCIALE

10-12 rue Fouilloux (site de l'hôpital Charles Foix)

Construction d'un EHPAD par l'association le « Refuge des cheminots »

Garantie communale (emprunt CDC de 14 600 000 €)

Modification des caractéristiques du prêt et avenant à la convention du 20 décembre 2011

EXPOSE DES MOTIFS

Le Refuge des Cheminots est une association privée (Loi 1901), autonome, forte de 28 000 membres dont plus de 80% de retraités, cheminots ou non, répartis dans 120 comités locaux.

Sa principale mission est d'acquérir, de créer et de gérer des maisons de retraites, d'offrir à ses membres des possibilités de séjours courts et de retraite en associant les générations et en aidant à vaincre la solitude des personnes âgées.

C'est forte de cette expérience que l'association répond à un appel à concours lancé par l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) pour construire et gérer un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 140 lits (plus 2 logements destinés aux familles) et 10 places d'accueil de jour sur le site de l'Hôpital Charles Foix à Ivry-sur-Seine.

I - Le programme

Le projet général et médical de l'EHPAD à créer sur le site de l'hôpital Charles Foix s'articule selon 3 priorités :

- Accueillir des personnes âgées, poly pathologiques et/ou dépendantes, provenant en priorités d'une structure de l'AP-HP et/ou du Val-de-Marne et/ou de la ville d'Ivry-sur-Seine suivant la répartition suivante : AP/HP 75%, Val-de-Marne 50%, Ivry-sur-Seine 20%, un même résident pouvant correspondre à plusieurs critères.

- Diversifier l'offre d'hébergement et de soins, pour les patients atteints de maladie d'Alzheimer ou d'autres démences, et notamment par la mise à disposition de places en unités spécifiques et de places d'accueil de jour,

- Développer un partenariat, formalisé par convention avec les pôles d'excellence de l'hôpital Charles Foix, le Département du Val-de-Marne, la Ville d'Ivry-sur-Seine.

Il s'agit donc de construire puis de gérer un EHPAD de 140 lits répartis en deux unités de vie de 70 chambres.

Chaque unité de vie comporte :

- 19 chambres d'hébergement traditionnel au R+1
- 18 chambres d'hébergement traditionnel au R+2
- 19 chambres d'hébergement traditionnel au R+3
- 14 chambres d'hébergement Alzheimer ou dérangeants au R+4

Le rez-de-chaussée comporte le secteur accueil de jour de 10 places.

La surface utile envisagée est de l'ordre de 5681 m² pour une SHON¹ développée de l'ordre de 8462 m².

L'ensemble de la construction sera édifié sur une parcelle d'environ 4300 m² mise à la disposition de l'établissement par l'AP-HP par convention d'occupation pour une durée de 52 ans.

Le permis de construire a été accordé le 28 décembre 2009. Les travaux ont débuté en avril 2011. L'ouverture prévisionnelle est janvier 2013.

II – Le financement

1) Prix de revient

Le coût prévisionnel de l'opération est estimé à 21 600 000 €.

L'agrément Prêt Locatif Social (PLS) a été accordé par la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement le 9 juin 2011.

2) La garantie communale des emprunts

La Ville d'Ivry et le Département du Val-de-Marne ont été sollicités pour apporter chacun leur garantie à hauteur de 50 % des emprunts à contracter auprès de la CDC.

En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry bénéficiera de 20 % des places (soit 28 lits et 2 places d'accueil de jours).

Le conseil municipal a accordé cette garantie d'emprunt lors de sa séance du 17 novembre 2011.

Le conseil général a accordé cette garantie d'emprunt lors de sa séance du 25 juin 2012.

Depuis la séance du 17 novembre les caractéristiques des prêts et les engagements de la communes ont été précisées par la Caisse des dépôts et consignations. Elles sont les suivantes :

Prêt PLS 2011

- **Montant du prêt : 10 800 000 euros**
- **Durée de la période de préfinancement : 24 mois maximum**
- **Durée de la période d'amortissement : 35 ans**
- **Périodicité des échéances : TRIMESTRIELLE**
- **Index : Livret A**
- **Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge de 1.07 pdb**
- **Amortissement : constant**
- **Révisabilité du taux d'intérêt : en fonction de la variation du taux du Livret A**

¹ SHON : Surface hors œuvre nette

Prêt PHARE

- **Montant du prêt : 3 800 000 euros**
- **Durée de la période de préfinancement : 24 mois maximum**
- **Durée de la période d'amortissement : 35 ans**
- **Périodicité des échéances : TRIMESTRIELLE**
- **Index : Livret A**

La garantie de la commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 35 ans et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'association le Refuge Des Cheminots, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité se substituera à l'association le Refuge Des Cheminots pour paiement de 50% de celui-ci, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Dans ces conditions, je vous propose :

- d'accorder la garantie communale à l'association « Le refuge des cheminots » à hauteur de 50% pour deux prêts d'un montant total de 14 600 000 €, qu'elle contracte auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction d'un EHPAD de 140 lits et 10 places d'accueil de jour sis 10-12 rue Fouilloux à Ivry-sur-Seine (site de l'Hôpital Charles Foix) aux nouvelles caractéristiques de ces prêts.
- d'approuver l'avenant n°1 à la convention du 20 décembre 2011, conclue entre la Ville et l'association « Le refuge des cheminots » et fixant leurs obligations respectives dans le cadre de la construction de l'EHPAD précité.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : avenant

ACTION SOCIALE

10-12 rue Fouilloux (site de l'hôpital Charles Foix)

Construction d'un EHPAD par l'association le « Refuge des cheminots »

Garantie communale (emprunt CDC de 14 600 000 €)

Modification des caractéristiques du prêt et avenant à la convention du 20 décembre 2011

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2252-1, L.2252-2 et D.1511-30 à D.1511-35,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 140 lits et d'un accueil de jour de 10 places sis 10-12 rue Fouilloux à Ivry-sur-Seine, l'association « Le refuge des cheminots » sollicite la garantie communale à hauteur de 50% pour 2 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 14 600 000 €,

vu sa délibération en date du 17 novembre 2011, accordant la garantie communale pour les prêts ainsi contractés par l'association « Le refuge des cheminots » en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20% des places d'hébergements et d'accueil dans l'établissement susvisé,

vu la convention entre la ville d'Ivry-sur-Seine et l'association le Refuge des cheminots signée en date du 20 décembre 2011,

considérant la délibération du Conseil général du Val-de-Marne en date du 25 juin 2012,

considérant les précisions apportées par la Caisse des dépôts et consignation aux caractéristiques des prêts et aux engagements de la commune,

vu l'avenant à ladite convention du 20 décembre 2011, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

à l'unanimité

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'association « Le refuge des cheminots » pour le remboursement à hauteur de 50% des 2 prêts d'un montant total de 14 600 000 €, qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, de 140 lits et d'un accueil de jour de 10 places, sis 10-12 rue Fouilloux à Ivry-Sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des deux prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt PLS 2011

- **Montant du prêt : 10 800 000 euros**
- **Durée de la période de préfinancement : 24 mois maximum**
- **Durée de la période d'amortissement : 35 ans**
- **Périodicité des échéances : TRIMESTRIELLE**
- **Index : Livret A**
- **Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge de 1.07 pdb**
- **Amortissement : constant**
- **Révisabilité du taux d'intérêt : en fonction de la variation du taux du Livret A**

Prêt PHARE

- **Montant du prêt : 3 800 000 euros**
- **Durée de la période de préfinancement : 24 mois maximum**
- **Durée de la période d'amortissement : 35 ans**
- **Périodicité des échéances : TRIMESTRIELLE**
- **Index : Livret A**

ARTICLE 3 : PRECISE que la garantie de la commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 35 ans et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'association le Refuge Des Cheminots, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où l'association « Le refuge des cheminots » pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la commune d'Ivry-sur-Seine s'engage à en effectuer 50% du paiement en ses lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement et que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

ARTICLE 5 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt, suivant les nouvelles caractéristiques susvisées, qui sera conclu entre la Caisse des dépôts et consignations et l'association « Le refuge des cheminots ».

ARTICLE 7 : APPROUVE l'avenant n°1 à la convention du 20 décembre 2011, conclue entre la Ville et l'Association « Le refuge des cheminots » et fixant leurs obligations respectives dans le cadre de la construction d'un EHPAD, sis 10-12 rue Fouilloux à Ivry-sur-Seine, par cette dernière.

ARTICLE 8 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 24 SEPTEMBRE 2012
RECU EN PREFECTURE
LE 24 SEPTEMBRE 2012
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 24 SEPTEMBRE 2012