

LOGEMENT

Cité Marat/Robespierre

Réhabilitation PALULOS de 180 logements (2^{ème} tranche) par l'OPHLM d'Ivry

Versement d'une subvention d'un montant de 890 734 €

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 27 novembre 2003, le conseil d'administration de l'OPHLM a décidé de réhabiliter la cité Marat/Robespierre. Par délibération en date du 27 septembre 2006, il a lancé les travaux de la deuxième tranche, par approbation du plan de financement.

Afin d'équilibrer le bilan de l'opération, l'OPHLM sollicite donc la Ville pour le versement d'une subvention globale d'un montant de 890 734 €.

Les éléments techniques et financiers de ce dossier sont les suivants :

I) Le programme de réhabilitation

Aucun travaux de mise aux normes des logements de cette cité n'ont jamais été effectués, hormis les interventions sur les fenêtres. La réhabilitation a souvent été décalée dans le temps en raison du coût des travaux. Aujourd'hui, on constate donc une dégradation importante dans les logements.

Le présent programme concerne les bâtiments de 9 à 14.

1) Les travaux envisagés dans le cadre de la PALULOS¹

- Amélioration du confort et de la sécurité des logements :
 - création de salles d'eau dans tous les logements,
 - remplacement des menuiseries acier par des châssis PVC à double vitrage avec occultations extérieures,
 - réfection totale de l'électricité des logements avec mise aux normes actuelles,
 - réfection totale de l'alimentation gaz par la cuisinière,
 - création d'une production d'eau chaude collective,
 - création d'une VMC,
 - embellissement des pièces d'eau après travaux,
 - le chauffage collectif sera prochainement raccordé au chauffage urbain.

¹ PALULOS : prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale.

- Mise en conformité des parties communes :
 - mise aux normes de l'électricité des cages d'escalier,
 - création d'un skydôme d'évacuation des fumées et d'accès aux terrasses dans chaque cage d'escalier,
 - travaux de plomberie : alimentation EF, création d'un réseau séparatif.

2) Les travaux supplémentaires

Par ailleurs, l'OPHLM d'Ivry a décidé d'effectuer les travaux supplémentaires (675 370 €) en réponse aux demandes des locataires.

Il s'agit de travaux d'accompagnement sur :

- le ravalement des façades,
- l'embellissement des escaliers et halls,
- les travaux d'étanchéité des jardinières de logements,
- la pose de garde-corps en terrasse.

Il est à noter que les améliorations qui seront apportées aux bâtiments (isolation thermique) et aux logements (production d'eau chaude collective, réservoir de chasse à double touche, nouvelles chutes...) permettront une réduction des charges.

3) Calendrier prévisionnel des travaux

Les travaux débuteront en fonction de l'obtention des financements auprès de l'Etat.

- préparation de chantier : 3 mois,
- phase travaux : 12 mois.

II) La concertation

La concertation a eu lieu lors des réunions préalables dans le cadre de la réhabilitation PALULOS de l'ensemble du groupe Marat/Robespierre. Les locataires ont pu également s'informer des travaux réalisés avec l'exécution de la 1^{ère} tranche.

En ce qui concerne l'augmentation des loyers, celle-ci a été contenue à hauteur de 28%.

III) Le montage financier

1) Les travaux PALULOS

Le prix de revient de l'opération est fixé à 3 942 686 €.

Il est couvert par des subventions à 60,7% dont 23,8% par la Ville (937 550 €), le reste étant financé par des prêts 1% et CAF (voir tableau ci-après).

Subventions		
Etat (PALULOS)	612 000 €	15,5%
Région IdF	612 000 €	15,5%
CG 94	234 000 €	5,9%
Ville d'Ivry	937 550 €	23,8%
<i>s/s total</i>	<u>2 395 550 €</u>	
Prêts		
1% logement	1 524 636 €	38,7%
CAF	22 500 €	0,6%
<i>s/s total</i>	<u>1 547 136 €</u>	
TOTAL	3 942 686 €	

L'OPHLM ne sollicite pas de garantie de la part de la Ville d'Ivry car l'office ne demande pas de prêts CDC².

2) Les travaux supplémentaires

Ces travaux sont financés à 70% par des fonds propres de l'organisme, le complément provenant d'une subvention du Conseil Régional.

Il est à noter que ces travaux n'entraînent pas d'augmentation de loyer.

Pour mémoire, par délibération en date du 15 décembre 2005, le conseil municipal a accordé à l'OPHLM une subvention pour les premiers honoraires de maîtrise d'œuvre d'un montant de 46 816 € afin de lancer le programme des travaux de la deuxième tranche relatif à la réhabilitation de la cité Marat/Robespierre.

Au vu du plan de financement, le complément à accorder à l'OPHLM est donc de 890 734 €.

Le reliquat de cette subvention sera versée en 2007 pour un montant de 578 790 € et en 2008 pour un montant de 311 944 €.

Au vu de ces éléments, je vous propose donc d'accorder à l'OPHLM d'Ivry le versement de la subvention d'un montant de 890 734 € selon l'échéancier susmentionné pour la réhabilitation de 180 logements situés au 40 rue Marat à Ivry-sur-Seine au titre de la 2^{ème} tranche des travaux de la cité Marat/Robespierre.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal, chapitre 65.

P.J. : plans de financement.

² CDC : caisse des dépôts et consignations.

LOGEMENT

Cité Marat/Robespierre

Réhabilitation PALULOS de 180 logements (2^{ème} tranche) par l'OPHLM d'Ivry

Versement d'une subvention d'un montant de 890 734 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2252-1 et suivants,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-2 et suivants, L. 441-1, R. 441-9 et R. 441-10,

vu le code des caisses d'épargne, notamment son article 19-2,

vu le code civil, notamment son article 2021,

vu sa délibération en date du 15 décembre 2005 accordant à l'OPHLM d'Ivry une subvention pour les premiers honoraires de maîtrise d'œuvre d'un montant de 46 186 € afin de lancer le programme des travaux de la deuxième tranche relatif à la réhabilitation de la cité Marat/Robespierre,

considérant que le plan de financement prévisionnel concernant la réhabilitation de la cité Marat/Robespierre (2^{ème} tranche) a été approuvé par le conseil d'administration de l'OPHLM d'Ivry par délibération en date du 27 septembre 2006,

considérant que le montant de la participation de la Ville restante correspond à 890 734 €, l'OPHLM d'Ivry sollicite une subvention communale de ce montant,

vu les plans de financement prévisionnel,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 37 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE à l'OPHLM d'Ivry une subvention d'un montant de 890 734 € (578 790 € en 2007 et 311 944 € en 2008) pour la réhabilitation de 180 logements sis 40 rue Marat (Ivry-sur-Seine) au titre de la 2^{ème} tranche des travaux de la cité Marat/Robespierre.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour procéder au versement de ladite subvention.

ARTICLE 3 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal, chapitre 65.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE
LE 30 MARS 2007