

LOGEMENT

76 avenue Georges Gosnat (Tour Lénine)
Réhabilitation de 105 logements par l'OPH d'Ivry
Garantie d'emprunt (CDC 740 575 €)
Participation de 573 000 € à l'O.P.H.

EXPOSE DES MOTIFS

Le 24 octobre 2007, le conseil d'administration de l'OPH d'Ivry décidait d'engager la réhabilitation de la Tour Lénine par approbation du plan de financement.

Construite entre 1968 et 1970, la tour vieillit et son confort technique n'est plus adapté aux exigences actuelles. De plus, celle-ci est implantée au droit d'un carrefour routier et est donc fortement exposée aux nuisances sonores.

L'OPH d'Ivry sollicite donc la Ville pour la garantie de l'emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et le versement d'une participation de 573 000 € pour équilibrer le bilan de l'opération.

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

I) Le programme de réhabilitation

En 2003, l'OPH d'Ivry a procédé à une enquête de pré-étude de réhabilitation auprès des locataires, afin de déterminer leurs attentes et les problèmes constatés dans les logements. Le bruit extérieur apparaît comme le premier problème.

Les mesures établies par l'OPH et les demandes des locataires se rejoignent et rentrent dans le cadre d'une Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS).

Le présent programme concerne les travaux suivants :

1) L'amélioration du confort acoustique et thermique des logements

- remplacement de l'ensemble des châssis bois par des menuiseries en aluminium équipées d'un double vitrage isolant ;
- doublage des parties de façades légères ;
- prise en compte des caractéristiques des isolements intérieurs entre les logements ;
- intégration de bouches d'entrée d'air phoniques ;
- création d'une ventilation mécanique contrôlée.

2) Les travaux d'accompagnement

Sur la base du diagnostic établi par la maîtrise d'œuvre : optimisation, réparation, amélioration de l'installation de chauffage collectif existante, en accompagnement du remplacement des menuiseries.

Il s'agit de travaux en réponse aux demandes locatives, financées par l'OPH, sans augmentation de loyer.

3) Calendrier prévisionnel

Les travaux débuteront en fonction de l'obtention des financements auprès de l'Etat (décision favorable prévue le 15 octobre 2008).

Il est prévu :

- 2 mois de préparation de chantier (fin prévue en décembre 2008) : réalisation d'un logement témoin, validation des affaiblissements acoustiques obtenus, état des lieux de tous les appartements ;
- 9 mois de travaux (fin prévue en septembre 2009).

II) La concertation

La concertation s'est déroulée du 2 juin au 2 juillet 2008. Conformément à la réglementation, moins de 40 % des locataires se sont opposés au projet, celui-ci est donc accepté.

En ce qui concerne l'augmentation des loyers, celle-ci est contenue à 9%.

Les charges devraient être également réduites par des éléments techniques (fenêtres, VMC, isolant thermique).

III) Le montage financier

L'Etat a retenu cette opération en tranche ferme au titre de la programmation des aides à la pierre pour 2008.

1) Les travaux PALULOS

Le prix de revient de l'opération est fixé à 1 657 465 €.

Il est couvert par des subventions à 62 % (dont 34% par la Ville - 573 000 €), le reste étant financé par des prêts 1% et la CAF (voir tableau ci-dessous).

Subventions		
Etat (PALULOS)	136 500 €	8,2%
Région IdF	136 500 €	8,2%
CG 94	177 450 €	10,7%
1% logement	11 940 €	0,7%
Ville d'Ivry	573 000 €	34,6%
<i>s/s total</i>	1 035 390 €	62,5%
Prêts		
1% logement	350 000 €	21,1%
CAF	31 500 €	1,9%
Prêt CDC	240 575 €	35,4%
<i>s/s total</i>	622 075 €	58,4%
TOTAL	1 657 465 €	

2) La garantie communale

Prêt amélioration : 240 575 €

Montant du prêt	240 575 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,95 %
Durée totale du prêt	25 ans
Différé d'amortissement	2 ans
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction du taux du livret A.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 25 ans.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective du prêt.

En contrepartie, la Ville se voit réservataire de 20 % des logements, soit 21 logements, au titre de la garantie communale du prêt.

A noter : La délibération du Conseil d'Administration de l'OPH d'Ivry en date du 24 octobre 2007, fixait l'emprunt auprès de la CDC à hauteur de 740 575 €.

Afin de minimiser l'augmentation des loyers, l'OPH a dû contracter un emprunt plus élevé et moins cher auprès du « 1% logement » et demande à la Ville une augmentation de sa participation (passage de 373 000 € à 573 000 €).

La participation communale sollicitée par l'OPH d'Ivry d'un montant de 573 000 € sera répartie comme suit :

- 2008 : 186 380 €, correspondant aux honoraires déjà versés.
- 2009 : 386 620 €, correspondant au solde (travaux).

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour un prêt d'un montant de 240 575 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que le versement d'une participation de 573 000 € selon l'échéancier fixé, relatives à la réhabilitation des 105 logements de la Tour Lénine.

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

P.J. : - plan de financement
- convention

LOGEMENT

76 avenue Georges Gosnat (Tour Lénine)
Réhabilitation de 105 logements par l'OPH d'Ivry
Garantie d'emprunt (CDC 740 575 €)
Participation de 573 000 € à l'O.P.H.

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, article 19-2,

vu le code civil, article 2021,

vu la décision du conseil d'administration de l'OPH d'Ivry d'engager la réhabilitation de la Tour Lénine en date du 24 octobre 2007,

considérant l'intérêt de la ville à l'amélioration des conditions de vie dans les logements de la Tour Lénine,

considérant que dans le cadre de cette réhabilitation de 105 logements au 76 avenue Georges Gosnat, l'OPH d'Ivry sollicite la garantie communale pour l'emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 240 575 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour le prêt contracté par l'OPH d'Ivry en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements et de retenir le principe de la participation de la Ville à hauteur de 573 000 € afin que l'OPH d'Ivry obtienne les financements de l'Etat,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 36 voix pour, 3 voix contre et 3 abstentions

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour l'emprunt de 240 575 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réhabilitation de 105 logements au 76 avenue Georges Gosnat à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques du prêt consenti par la Caisse de Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt amélioration : 240 575 €

Montant du prêt	240 575 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,95 %
Durée totale du prêt	25 ans
Différé d'amortissement	2 ans
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction du taux du livret A.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, 25 ans.

ARTICLE 3 : PRECISE que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective du prêt.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où l'OPH d'Ivry pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et place, sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de toute discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé qui sera conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'OPH d'Ivry, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la commune et l'OPH d'Ivry et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : 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 7 : ACCORDE une participation de 573 000 € à l'OPH d'Ivry pour la réhabilitation de 105 logements au 76 avenue Georges Gosnat et AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour procéder au versement de ladite participation.

ARTICLE 8 : PRECISE que la participation sera versée à hauteur de 186 380 € en 2008 et 386 620 € en 2009.

ARTICLE 9 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal, chapitre 65.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE
LE 26 SEPTEMBRE 2008