

LOGEMENT

Tour Casanova – 140 avenue Danielle Casanova

Réhabilitation de 105 logements par l'OPH

Garantie communale (emprunt CDC de 420 000 €)

Participation de 600 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Le 24 novembre 2010, le Conseil d'Administration de l'OPH d'Ivry décidait la réhabilitation de la Tour Casanova sise 140 avenue Danielle Casanova (105 logements) à Ivry-sur-Seine.

Construite en 1973 par l'architecte Renée Gailhoustet, la cité vieillit et son confort technique n'est plus adapté aux exigences actuelles. Cet ensemble compte 105 logements répartis sur 16 étages (11 T1, 30 T2, 31 T4, 19 T5, 5 T6, 6 T7 avec 3 ateliers d'artistes).

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) dans le cadre d'un prêt « Eco prêt réhabilitation » d'un montant de 420 000 € et le versement d'une participation de 600 000 € pour équilibrer le bilan de l'opération et contenir l'augmentation des loyers.

D) Le programme de réhabilitation

L'OPH d'Ivry a souhaité développer les actions de développement durable et notamment les économies d'énergie (un audit énergétique a été réalisé par le bureau d'études thermique/BE Chaussade).

Aussi, les travaux suivants sont à réaliser :

- remplacement des fenêtres en bois simple vitrage par des menuiseries aluminium avec rupteur de pont thermique et double vitrage faible émissivité avec gaz argon ;
- remplacement de la VMC¹ actuelle par une VMC hygroréglable (permet d'économiser l'énergie et d'ajuster le renouvellement d'air à l'occupation du logement). Moteur de VMC à faible consommation ;
- remplacement des bouches d'extraction, étanchéité de la porte palière, détalonnage des portes (dans les logements) ;
- installation de détecteurs autonomes de fumée ;
- réfection de l'étanchéité en toiture terrasse avec remplacement de l'isolation actuelle ;
- ajout d'une isolation sur les pans inclinés des 3 ateliers d'artiste du dernier niveau ;
- réfection complète de l'éclairage électrique des parties communes comprenant la mise en place de nouveaux éclairages à très basse consommation (type Led) ;
- réfection des installations électriques des services généraux, des parties communes, des caves et des logements. Mise en place de blocs secours à basse consommation ;
- amélioration des installations de chauffage : calorifugeage, vanne de réglage, ...

¹ VMC : ventilation mécanique contrôlée.

Travaux en tranche conditionnelle (suivant financement) :

- remplacement des corps de chauffe fonctionnant actuellement en monotube par des corps de chauffe plus performants et permettant un meilleur réglage de la température ;
- séparation hydraulique du chauffage et de l'eau chaude entre le foyer des retraités et les logements afin d'affiner les demandes de température et d'économiser l'énergie.

Il est à noter que ces travaux de réhabilitation permettent de faire passer le bâtiment de la classe énergétique E à la classe C, soit un gain de 163 kwh/m²/an.

II) Calendrier prévisionnel

Il est prévu :

- préparation du chantier avec les entreprises sur 2011 ;
- durée du chantier : 15 mois en incluant la préparation.

III) Le montage financier

Le coût total de l'opération avec tranches conditionnelles est de 3 382 666 € TTC.

A noter que le manque de financement de l'Etat et du Conseil Régional ne permet pas actuellement de réaliser l'ensemble des travaux de réhabilitation de la Tour Casanova, tout particulièrement les tranches conditionnelles de remplacement des corps de chauffe.

1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est fixé à 2 115 566 €.

Il est couvert par des subventions à hauteur de 51 % (dont environ 28 % par la Ville soit 600 000 €), le reste étant financé par des prêts 1 %, CAF et CDC, ainsi que 95 516 € de fonds propres (voir tableau ci-après).

<u>Subventions</u>	(pourcentages arrondis)	
CG 94	232 050 €	11 %
Subvention 1% Ministère	250 000 €	12 %
Ville d'Ivry	600 000 €	28 %
ss total	1 082 050 €	51 %
<u>Prêts</u>		
Action logement	500 000 €	24 %
CAF	18 000 €	1 %
Eco prêt réhabilitation CDC	420 000 €	20 %
ss total	938 000 €	45 %
Fonds propres OPH	95 516 €	5 %
TOTAL	2 115 566 €	100 %

En ce qui concerne l'augmentation des loyers, celle-ci est contenue à 11 %.

2) La garantie communale

Les caractéristiques du prêt Eco prêt réhabilitation sont les suivantes :

Prêt – ECO PRET REHABILITATION : 420 000 €

Montant du prêt	420 000 €
Taux d'intérêt fixe	2,35 %
Durée totale du prêt	20 ans
Différé d'amortissement	2 ans
Amortissement	constant
Echéances	annuelles

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 20 ans, à hauteur de 420 000 €.

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

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

3) La participation de la Ville d'Ivry

L'OPH d'Ivry sollicite une participation de 600 000 € qui se répartie comme suit :

- 2011 : 200 000 €,
- 2012 : 400 000 €, correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville se voit réservataire de 10 % des logements, au titre de sa participation financière (soit 10 logements).

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour un prêt « Eco prêt » d'un montant de 420 000 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que le versement d'une participation de 600 000 € selon l'échéancier fixé, relatifs à la réhabilitation des 105 logements de la Tour Casanova.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention,
- plan de financement.

LOGEMENT

Tour Casanova – 140 avenue Danielle Casanova

Réhabilitation de 105 logements par l'OPH

Garantie communale (emprunt CDC de 420 000 €)

Participation de 600 000 €

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 civil, notamment son article 2298,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-2-1 et suivants, L. 441-1, R. 431-57 et suivants,

vu la délibération du conseil d'administration de l'OPH d'Ivry, en date du 24 novembre 2010 décidant de réhabiliter la Tour Casanova,

considérant l'intérêt de la Ville à l'amélioration des conditions de vie dans les logements de ladite cité,

considérant que dans le cadre de la réhabilitation de 105 logements au 140 avenue Danielle Casanova, l'OPH d'Ivry sollicite la garantie communale pour l'emprunt d'un prêt « Eco prêt réhabilitation » à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 420 000 €,

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 600 000 € (avec en contrepartie 10% de réservation de logements),

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE
(à l'unanimité)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à hauteur de 100 % à l'OPH d'Ivry pour le remboursement d'un emprunt de 420 000 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ce prêt « Eco prêt réhabilitation » étant destiné à financer la réhabilitation de 105 logements au 140 avenue Danielle Casanova à Ivry-sur-Seine.

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

Prêt – ECO PRET REHABILITATION : 420 000 €

Montant du prêt	420 000 €
Taux d'intérêt fixe	2,35%
Durée totale du prêt	20 ans
Différé d'amortissement	2 ans
Amortissement	constant
Echéances	annuelles

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 20 ans, à hauteur de la somme de 420 000 € et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'OPH d'Ivry dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

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

ARTICLE 3 : 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 son lieu 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 4 : 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 5 : 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 6 : ACCORDE une participation de 600 000 € à l'OPH d'Ivry pour la réhabilitation de 105 logements au 140 avenue Danielle Casanova et AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour procéder au versement de ladite participation.

ARTICLE 7 : PRECISE que la participation sera versée à hauteur de 200 000 € en 2011, 400 000 € en 2012.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 26 SEPTEMBRE 2011

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 23 SEPTEMBRE 2011