

LOGEMENT

Politique du logement à Ivry-sur-Seine

Tour Jeanne Hachette – 103 avenue Georges Gosnat

Réhabilitation de 106 logements par l'OPH d'Ivry

Garantie communale (emprunt CDC de 373 772 €)

Participation de 636 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Le 11 avril 2012, le Conseil d'Administration de l'OPH d'Ivry décidait la réhabilitation de la Tour Jeanne Hachette sise 103 avenue Georges Gosnat (106 logements) à Ivry-sur-Seine.

Construite en 1976 par l'architecte Renée Gailhoustet, la cité vieillit et son confort technique n'est plus adapté aux exigences actuelles. Cet ensemble compte 106 logements dont 7 ateliers-logements.

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 réhabilitation d'un montant de 373 772 € et le versement d'une participation de 636 000 € pour équilibrer le bilan de l'opération et contenir l'augmentation des loyers (augmentation prévisionnelle de 11 %).

I) Le programme de réhabilitation

La Tour Jeanne Hachette est située le long de l'avenue Georges Gosnat (classée en catégorie 3¹) et est par ailleurs exposée aux nuisances créées par la proximité immédiate du centre commercial.

Une enquête auprès des locataires a fait apparaître la nécessité de répondre à leurs attentes en termes de performance thermique et de nuisances acoustiques. Ces dernières ont par ailleurs été relevées lors d'un diagnostic acoustique.

Aussi, les travaux suivants sont à réaliser :

- remplacement des menuiseries extérieures ;
- réfection des installations électriques ;
- réfection des complexes d'isolation et étanchéité de la toiture terrasse de l'aile A et de la toiture végétalisée de l'aile B ;
- mise en peinture et nettoyage des bétons bruts des paliers ascenseurs ;
- rénovation de la ventilation ;
- amélioration des installations de chauffage.

¹ En application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 **relative à la lutte, contre le bruit** les infrastructures de transports terrestres (routes et trains) sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée. La largeur du secteur dépend de sa catégorie (catégorie 3 = 100 m).

II) Calendrier prévisionnel

Il est prévu :

- septembre 2012 début des travaux ;
- septembre 2013 fin des travaux.

III) Le montage financier

Le coût total de l'opération est fixé à 1 864 786 €TTC.

1) Le plan de financement

La dépense sera couverte par des subventions à hauteur de 56 % (dont environ 34 % par la Ville soit 636 000 €), le reste étant financé par des prêts 1 %, CAF et CDC, ainsi que 70 000 € de fonds propres (voir tableau ci-après).

<u>Subventions</u>	Montants	Pourcentages
CG 94	317 014 €	17 %
Subvention 1% Ministère	100 000 €	5 %
Ville d'Ivry	636 000 €	34 %
Sous-total	1 053 014 €	56 %
Prêts		
Action logement	350 000 €	19 %
CAF	18 000 €	1 %
Prêt CDC	373 772 €	20 %
sous-total	741 772 €	40 %
Fonds propres OPH	70 000 €	4 %
TOTAL	1 864 786 €	100 %

2) La garantie communale

Les caractéristiques du prêt réhabilitation sont les suivantes :

Prêt réhabilitation : 373 772 €

Montant du prêt	373 772 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Durée totale du prêt	20 ans
Différé d'amortissement	24 mois
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Indice de référence	Livret A
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 20 ans, à hauteur de 373 772 €.

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

En contrepartie, la Ville d'Ivry se voit réservataire de 20 % des logements, au titre de la garantie communale du prêt (soit 19 logements).

3) La participation de la Ville d'Ivry

L'OPH d'Ivry sollicite une participation de 636 000 € qui se répartit comme suit :

- 2012 : 275 000 €,
- 2013 : 361 000 €, correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville d'Ivry se voit réservataire de 10 % des logements, au titre de sa participation financière (soit 9 logements).

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour un prêt réhabilitation d'un montant de 373 772 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que le versement d'une participation de 636 000 € selon l'échéancier fixé, relatifs à la réhabilitation des 106 logements de la Tour Jeanne Hachette.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

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

LOGEMENT

Politique du logement à Ivry-sur-Seine

Tour Jeanne Hachette – 103 avenue Georges Gosnat

Réhabilitation de 106 logements par l'OPH d'Ivry

Garantie communale (emprunt CDC de 373 772 €)

Participation de 636 000 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de M. Philippe Bouyssou, 1^{er} adjoint au Maire, rapporteur,

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 11 avril 2012 décidant de réhabiliter la Tour Jeanne Hachette, sise 103 avenue Georges Gosnat à Ivry-sur-Seine,

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 106 logements au 103 avenue Georges Gosnat, l'OPH d'Ivry sollicite la garantie communale pour l'emprunt d'un prêt réhabilitation à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 373 772 €,

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 (soit 19 logements) et de retenir le principe de la participation de la Ville à hauteur de 636 000 € en contrepartie de 10% de réservation de logements (soit 9 logements),

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 40 voix pour, 3 voix contre et 2 abstentions

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à hauteur de 100 % à l'OPH d'Ivry pour le remboursement d'un emprunt de 373 772 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ce prêt réhabilitation étant destiné à financer la réhabilitation de 106 logements au 103 avenue Georges Gosnat à Ivry-sur-Seine.

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

Prêt –PRET REHABILITATION : 373 772 €

Montant du prêt	373 772 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Durée totale du prêt	20 ans
Différé d'amortissement	24 mois
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Indice de référence	Livret A
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 20 ans, à hauteur de la somme de 373 772 € 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 636 000 € à l'OPH d'Ivry pour la réhabilitation de 106 logements au 103 avenue Georges Gosnat à Ivry-sur-Seine 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 275 000 € en 2012, 361 000 € en 2013.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 25 SEPTEMBRE 2012
RECU EN PREFECTURE
LE 25 SEPTEMBRE 2012
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 25 SEPTEMBRE 2012