MAIRIE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2014 DLH 1094 Réalisation groupe Fécamp (12e) d'un programme de résidentialisation par Paris Habitat OPH.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le groupe « Fécamp Tourneux » fait partie des ensembles d'habitations à bon marché (HBM) édifiés dans la ceinture de Paris entre les années 1920 et 1930. Il se situe dans un îlot compris entre les rues Robert Tourneux, Édouard Robert et Fécamp, dans le 12e arrondissement.

Le groupe se compose de 608 logements répartis dans 4 ensembles de bâtiments à R+6 et R+7. Les logements sont accessibles depuis 39 halls. Les rez-de-chaussée accueillent sur rue des commerces, et en cœur d'îlot, un jardin d'enfant, des locaux d'activité et trois bureaux d'accueil. Le site possède un niveau de sous-sol aménagé en caves sans parking.

Le groupe immobilier a fait l'objet d'une réhabilitation PALULOS en 1986 incluant la remise aux normes de la plomberie et de l'électricité, la création de salles d'eau, le remplacement des menuiseries bois et l'installation d'ascenseurs.

Par délibération 2013 DLH 338 des 16, 17 et 18 décembre 2013, le Conseil de Paris a approuvé la réalisation d'une opération de réhabilitation Plan Climat sur ce groupe.

En complément de ces travaux, le programme de résidentialisation envisagé par Paris Habitat OPH vise à régler différents problèmes rencontrés sur le groupe en matière de sécurité, d'accessibilité aux bâtiments, de sûreté et de tranquillité.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet

Le programme de travaux porterait notamment sur :
- Le réaménagement de la voie pompier ;
- La réfection de l'éclairage depuis la rue jusqu'aux halls ;
- La réfection du contrôle d'accès aux niveaux des portails, des halls et des caves ;
- La restructuration de deux loges pour accueillir deux gardiens ;

- La création de locaux de tri sélectif intégrés dans les bâtiments accessibles de plain-pied et la suppression des locaux de tri sélectif extérieurs ;
- La création de locaux vélos/poussettes ;
- La rénovation complète des caves avec sectorisation et création du contrôle d'accès ;
- Le maintien et développement du jardin partagé ;
- Le repositionnement en cœur d'îlot du local de l'Amicale des locataires ;
- La requalification des espaces extérieurs ;
- La valorisation et la création d'espaces verts ;
- La suppression de 8 escaliers extérieurs d'accès aux caves, l'optimisation de la desserte des caves et la création de nouveaux escaliers en rez-de-chaussée ;
- L'intégration dans le site du jardin d'enfants : optimisation des limites de la cour et des accès au jardin d'enfants ; le logement situé au-dessus sera récupéré par le jardin d'enfants dans le cadre d'un projet d'extension ;
- Le réaménagement global des sols afin d'améliorer l'accessibilité de l'ensemble des halls ;
- La réfection des escaliers d'accès aux halls suivant les normes d'accessibilité.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 9 409 050 euros, dont 8 995 186 euros pour les travaux de résidentialisation et 413 864 euros pour les travaux relatifs à la cour du jardin d'enfants, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	REQUALIFICATION
Travaux résidentialisation	7 996 679
Honoraires résidentialisation	998 507
Travaux cour Jardin	368 538
Honoraires travaux cour du jardin	45 326
TOTAL	**9 409 050**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	REQUALIFICATION
Prêt PAM	4 946 389
Subvention Ville de Paris	2 248 797
Fonds Propres	2 213 864
TOTAL	**9 409 050**

Je vous propose en conséquence :
- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat OPH une subvention d'un montant maximum de 2 248 797 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville au prêt PAM à souscrire par Paris Habitat OPH pour le financement du programme.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2014 DLH 1094-1° Réalisation groupe Fécamp (12e) d'un programme de résidentialisation par Paris Habitat OPH.

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de résidentialisation sur le groupe « Fécamp » à réaliser par Paris Habitat OPH, 8-12, rue Robert Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de résidentialisation sur le groupe « Fécamp » à réaliser par Paris Habitat OPH, 8-12, rue Robert Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (12e).

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 2 248 797 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 204182, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat OPH la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2014 DLH 1094-2° Réalisation groupe « Fécamp » (12e) d'un programme de résidentialisation - Prêt garanti par la Ville (4 946 389 euros) demandé par Paris Habitat OPH.

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du par lequel la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement du prêt PAM à contracter par Paris Habitat OPH en vue du financement du programme de résidentialisation sur le groupe « Fécamp » 8-12, rue Robert Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PAM d'un montant maximum de 4 946 389 euros, remboursable en 15 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Paris Habitat OPH se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre organisme habilité, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de résidentialisation sur le groupe « Fécamp » à réaliser par Paris Habitat OPH, 8-12, rue Robert Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 15 ans au maximum, à hauteur de la somme de 4 946 389 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : Au cas où Paris Habitat OPH, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas ;
- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur, adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 3 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les conditions et le montant définitifs du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.