



2018 DLH 171 Réalisation Groupe Porte de Montrouge îlot C (14e) d'un programme de réhabilitation et d'amélioration de la qualité de service par Paris Habitat OPH - Prêts garantis par la Ville (5 164 202 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'ensemble immobilier objet de la présente délibération est situé 10 à 16 rue Achille Luchaire, 3 à 11 rue Gustave Lebon et 112 boulevard Brune. Il a été construit en 1933, et se compose de bâtiments en R+7-1, de bonne qualité. Il se répartit en 4 bâtiments accueillant 201 logements, dont 167 conventionnés, 5 commerces, une loge de gardien, ainsi qu'un parking attenant. Au milieu des bâtiments se trouve un terre plein central dont les circulations intérieures découpent des parterres de pelouses. L'espace se compose de nombreux arbres verts. Le site est situé en zone urbaine générale, dans un périmètre de protection des monuments historiques et en secteur de mise en valeur du végétal.

Paris Habitat OPH souhaite réaliser sur cet ensemble un programme de réhabilitation et d'amélioration de la qualité de service.

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

L'état des lieux révèle plusieurs dysfonctionnements : en toiture terrasse la présence de cloques, de zones d'eau stagnante, de fissures au niveau des anciennes évacuations ou cheminées ; la présence de dégradations en parties basses de façades, et certaines menuiseries PVC double vitrage ne sont pas étanches. L'état des logements est très hétérogène, et certaines pièces humides ne sont pas ventilées. Dans les parties communes, les menuiseries extérieures des escaliers et les calorifuges en caves présentent des dégradations.

Le programme de travaux de réhabilitation porte notamment sur :

- La réalisation d'une ventilation haute dans les cages d'escalier ;
- La réfection des colonnes courant fort et faible ;
- Le recouplement des colonnes gaz ;
- Le remplacement des chutes EU/EV ;
- Le remplacement de la gestion d'accès ;
- La condamnation des pelles vide ordures ;

- Le remplacement des menuiseries équipées d'une ventilation statique ;
- La création d'une VMC.

Les travaux prévoient aussi la mise en conformité électrique des logements, le remplacement des ballons d'eau chaude sanitaire, la réfection des pièces humides ainsi que la mise en place d'un « kit Accès » pour les personnes de plus de 65 ans. Par ailleurs, il est prévu la création de locaux tri / vélo et le désenfumage des parties communes.

Un projet de regroupement de chambre (4 logements ont déjà été créés en regroupant 11 chambres) fera l'objet d'une demande de financement particulière.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût des travaux est évalué à 5 386 195 euros se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	REHABILITATION
Travaux	4 452 402
Honoraires	933 793
TOTAL	5 386 195

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	REHABILITATION
Prêt CDC PAM	4 706 121
Prêt CDC Anti Amiante	458 081
Fonds Propres	221 993
TOTAL	5 386 195

3°) Les droits de réservation

33 des logements de l'ensemble immobilier seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 40 ans, dans le cadre de prorogations de droits existants ou de droits supplémentaires, à compter de la libération de ces logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la réalisation par Paris Habitat OPH du programme précité ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux prêts PAM et Anti Amiante 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