



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 353 – Réalisation, 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier (5e) d'un programme de rénovation de 365 logements sociaux par Paris Habitat – Subvention complémentaire (2 984 873 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier (5e) construit entre 1962 et 1964. Le bailleur souhaite réaliser un programme de rénovation de cet ensemble s'inscrivant dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris. Les travaux envisagés permettront d'améliorer le cadre de vie et le confort des locataires en apportant une réduction des consommations d'énergie.

La mise en place du Plan Climat Air Énergie Territorial vise notamment à réduire l'impact carbone du bâtiment qui est constitué de deux pôles d'émissions importants, les émissions induites par la construction elle-même et les émissions induites par l'usage du bâtiment (notamment les consommations énergétiques). C'est pour ces raisons que la ville souhaite développer des réponses techniques et architecturales pour améliorer le confort d'usage, le confort d'hiver et d'été dans chaque immeuble et logement, avec l'usage de matériaux à faible impact carbone, l'apport d'énergies renouvelables, le rafraîchissement et la ventilation naturelle, la « désimperméabilisation » et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs.

A l'occasion des opérations de rénovations « plan climat » des bailleurs sociaux, des méthodes constructives seront questionnées et celles produisant le moins de nuisances seront favorisées, à l'instar des filières sèches. L'ensemble de ces interventions se fait dans le respect du patrimoine dont la grande variété et les époques différentes font la richesse de Paris.

Le bailleur et son équipe de maîtrise d'œuvre, avec l'entreprise, mettent en place un accompagnement constant permettant une concertation et une information à destination des locataires visant à la réussite des projets dans les meilleures conditions d'adhésion et d'acceptation.

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

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Aux termes de la délibération 2019 DLH 418 en date des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019, le Conseil de Paris a approuvé la réalisation par Paris Habitat d'une opération de rénovation Plan Climat au sein de son groupe « Censier Santeuil » situé 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier (5^e). Au regard de la complexité de l'opération (présence d'amiante, façades architecturales travaillées) et du temps supplémentaire nécessaire à Paris Habitat pour finaliser son programme, il a été décidé de financer cette opération à hauteur de 100 €/m² dans un premier temps, en laissant à Paris Habitat l'opportunité de présenter plus tard un projet poussant les performances du bâti au maximum au regard de ses contraintes techniques, détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont désormais les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

L'ensemble immobilier est composé de six bâtiments allant du R+4 au R+10 et comporte 365 logements sociaux se développant sur une surface utile totale de 22 904 m², dont 295 logements de type HLM et 70 de type ILN à l'échelle du seul bâtiment 6.

Les six bâtiments constituant cet îlot présentent des façades à la trame architecturale similaire soit, un revêtement en pierre agrafée sur les façades arrière et pignon, et la présence de séchoirs maçonnés sur les façades arrière.

Au vu de ces caractéristiques architecturales, typiques de l'époque, ce patrimoine est inscrit depuis sa construction dans le paysage urbain de ce quartier proche de la Grande Mosquée de Paris.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'une sensation de froid au niveau des châssis des menuiseries extérieures, en logements et parties communes, de ponts thermiques au niveau des séchoirs, d'un manque d'isolation des planchers hauts et bas, d'une ventilation insuffisante des logements, de déperditions d'énergie importantes sur le réseau de chaleur et de la présence de système d'eau chaude sanitaire énergivores pour les logements.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre :

- Une consommation énergétique maximale de :
 - 122,42 kWh_{ep}/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 52% pour le Bâtiment 1,
 - 120,63 kWh_{ep}/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 52% pour le Bâtiment 2,
 - 109,92 kWh_{ep}/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 55% pour le Bâtiment 3,
 - 147,85 kWh_{ep}/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 50% pour le Bâtiment 4,
 - 124,11 kWh_{ep}/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 56% pour le Bâtiment 5,
 - 100,59 kWh_{ep}/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 45% pour le Bâtiment 6

- Un gain d'émission de GES de :
 - 41% pour le Bâtiment 1,
 - 42% pour le Bâtiment 2,
 - 44% pour le Bâtiment 3,
 - 37% pour le Bâtiment 4,
 - 46% pour le Bâtiment 5,
 - 47% pour le Bâtiment 6

- Être labellisé HPE Rénovation et obtenir la certification NF habitat Paris pour l'ensemble des six bâtiments .

Le scénario retenu prévoit une intervention permettant de maximiser la performance énergétique et le confort des habitants au regard des contraintes techniques et patrimoniales de l'opération.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment :

- L'isolation des toitures terrasses,
- L'isolation des planchers hauts,
- Le remplacement des menuiseries extérieures,
- La rénovation des persiennes,
- La fermeture et l'isolation des séchoirs,
- Le remplacement des portes palières,
- La rénovation des sous-stations,
- La mise en place de robinets thermostatiques,

- La création de ventilations adaptées et performantes,
- Le passage à l'ECS collective pour les logements HLM,
- L'installation de pompes à chaleur air/eau.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 130 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 51% :

	Consommation en kWh/m ² SHONrt.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment 1	257,01	122,42	52%	31,4	18,4	41%
Bâtiment 2	252,2	120,63	52%	32	18,6	42%
Bâtiment 3	242,48	109,92	55%	29	16,3	44%
Bâtiment 4	293,88	147,85	50%	36,4	22,9	37%
Bâtiment 5	279,17	124,11	56%	34,6	18,8	46%
Bâtiment 6	182,84	100,59	45%	27,7	14,7	47%

Selon le calcul théorique du bureau d'études, l'opération devrait permettre de réduire les charges liées à l'énergie d'un montant d'environ 422 € TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur réalisera plusieurs actions d'économie circulaire :

- Un diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment sera mis en œuvre,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage sera étudié,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits de réemploi ou réutilisation sera étudié,
- Le don ou la vente de matériaux ou produits issus des bâtiments rénovés sera étudié.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment :

- La mise en conformité électrique et gaz,
- L'installation du Kit Access pour les logements occupés par des personnes de plus de 65 ans,
- La rénovation des réseaux de distribution et d'évacuation des logements,
- Le remplacement des équipements sanitaires (évier, WC, lavabos, douches, baignoires),
- La pose d'une nouvelle faïence dans les cuisines et salles de bains,
- La mise en peinture de toutes les pièces humides des logements,
- L'installation de l'eau chaude sanitaire collective dans tous les logements conventionnés HLM.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La réparation des façades balcons comprenant le traitement des dalles avec pose d'une étanchéité,
- La révision des séparatifs en balcon et du garde-corps,
- La sécurisation des accès collectifs des caves,

- La mise en conformité électrique des services généraux,
- La création d'un système de désenfumage pour les cages d'escalier,
- La réorganisation des loges HLM,
- L'extension des halls A1 et C2 et transformation d'un logement pour créer un hall accessible de plain-pied au hall A2,
- L'embellissement des parties communes.

Enfin, plusieurs actions sont prévues dans le cadre du dispositif « îlots de fraîcheur » :

- L'ajout de stores bannes sur les façades balcon,
- La pose de revêtements de sol d'une teinte claire pour l'ensemble des espaces extérieurs,
- La gestion des eaux pluviales par des cuves de stockage à des fins d'arrosage,
- La création de 160 mètres carrés de végétalisation en pleine terre,
- La reconstitution de sols poreux sur 1 050 mètres carrés,
- La mise en place de végétalisation extensive sur une terrasse de 1 235 mètres carrés.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 24 984 179 euros (soit 68 450 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	22 449 858 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>1 860 553</i> €
HONORAIRES ET DIVERS	2 534 321 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>17</i> 517 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	<i>2 305 105</i> €
TOTAL	24 984 179 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	4 118 000 €
Prêt PAM	10 903 860 €
Subvention Ville DLH - année 2022 TOTALE	2 984 873 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	<i>1 832 320</i> €

<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	<i>1 152</i> 553 €
Fonds propres	3 805 540 €
Subvention Ville DLH - année 2019	3 161 650 €
Subvention végétalisation - année 2019	10 256 €
TOTAL	24 984 179 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 2 984 873 euros et d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 353 - 1 Réalisation, 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier (5e) d'un programme de rénovation de 365 logements sociaux par Paris Habitat – Subvention complémentaire (2 984 873 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu la délibération 2019 DLH 418 en date des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019 du Conseil de Paris approuvant la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par Paris Habitat sur le groupe « Censier Santeuil » (5e) ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris propose d'approuver la participation complémentaire de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par Paris Habitat au 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier (5e) ;

Vu l'avis du Conseil du 5e arrondissement en date du _____

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par Paris Habitat au 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier Paris (5e).

Pour ce programme, Paris Habitat bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 2 984 873 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 2 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance environnementale et les certifications de l'opération.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat 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.

2022 DLH 353 - 2 Réalisation, 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier (5e) d'un programme de rénovation de 365 logements sociaux par Paris Habitat – Garantie des emprunts (15 021 860 euros)

Le Conseil de Paris,

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 propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par Paris Habitat au 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier Paris (5e) ;

Vu l'avis du Conseil du 5e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et M. Jacques BAUDRIER, 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, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la rénovation de 365 logements sociaux situés 8, rue du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier (5e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PAM 10 903 860 euros
Durée totale	27 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0.2% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PAM est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement de l'éco prêt à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la rénovation de 365 logements sociaux situés 8, rue

du Fer à Moulin, 25, rue Geoffroy Saint-Hilaire et 19, rue Censier (5e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	Eco prêt 4 118 000 euros
Durée totale	17 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.53% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie éco prêt est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où Paris Habitat, 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 des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en son 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 4 : 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 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.