



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 335** Réalisation, au sein du groupe « Courcelles » (17<sup>e</sup>), d'un programme d'îlot de fraîcheur par Paris Habitat - Subvention (1 295 782 euros).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 148-150-152-154-158-160, boulevard Berthier, 214, rue de Courcelles, 3-5-7-9, avenue Emilie et Armand Massard, 2-3-4-7-8-9-11-16-17-20-21-25-29, avenue Paul Adam, 5-11-13-15-19, rue de Senlis et 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11, square du Thimerais, Paris (17<sup>e</sup>) dans un périmètre proche relativement végétalisé. La résidence « Courcelles » est située dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris, à proximité de la porte de Champerret et totalise 899 logements sociaux. Elle est organisée en quatre îlots traversés par l'avenue Paul Adam et le square du Thimerais. Les espaces vers aux abords de la résidence sont le Jardin André-Ulmann ainsi que les squares Sainte-Odile et Jérôme Bellat. Les espaces verts de la résidence sont répartis sur les cours intérieures de chaque îlot ainsi que sur le square Thimerais. Des escaliers sont présents en façade des cours intérieures. À l'existant, les aménagements d'espaces verts sont situés sur la partie Est (îlots 3 et 4), l'aménagement de la partie Ouest (îlots 1 et 2) étant contraint par la présence d'un parking en sous-sol. Les cours intérieures des îlots 1 et 2 sont donc très minérales. En revanche, les cours intérieures des îlots 3 et 4 sont végétalisées avec des arbres de hautes tiges et des haies. Le groupe ne présente aucune contrainte environnementale.

Si le Plan Climat Air Énergie Territorial de la Ville de Paris vise notamment à réduire l'impact carbone du bâtiment, il prévoit également l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants, dont un des aspects est la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Aussi, afin de réguler concrètement ces îlots de chaleur et d'assurer véritablement un meilleur confort d'été aux locataires du parc social, la Ville de Paris a choisi d'encourager et d'accompagner les projets d'îlots de fraîcheur des bailleurs sociaux, dès lors que la configuration des résidences le permet. L'objectif est de favoriser les projets complets, innovants et parfois d'ampleur, qui mobilisent différents leviers d'action via des exigences croisées de : désimperméabilisation, végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs, récupération des eaux pluviales, mise en place de protection solaire, etc. Les actions isolées restent également encouragées si elles apportent une amélioration significative de l'inconfort thermique des logements en période estivale. Ces îlots de fraîcheur vont donc permettre le rafraîchissement de la parcelle et du bâti, assurer un meilleur confort d'été et plus généralement, contribuer au rafraîchissement de la ville dans son ensemble.

Ces projets d'îlots de fraîcheur sont menés en concertation avec les locataires et les amicales qui sont très investis sur ces sujets et sont demandeurs de l'amélioration du cadre vie, notamment face aux enjeux sociaux et climatiques.

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°) Contexte de réalisation de l'îlot de fraîcheur

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti auprès des habitants font état de problèmes de confort d'été des logements qui présentent des risques d'exposition aux fortes chaleurs. Les logements des îlots 1 et 2 se situent par ailleurs dans un environnement assez minéral avec une végétalisation peu présente et de ce fait offrant peu d'éléments propices au maintien d'une température normalement supportable. La présence de cours et de cheminements imperméables renforce par ailleurs l'effet de confinement et la chaleur réelle dégagée.

Le projet proposé par le bailleur est particulièrement représentatif des différentes actions mobilisables pour remédier à ces difficultés via la réalisation d'îlots de fraîcheur : mise en place d'occultants, installation de revêtements réfléchissants, végétalisation extensive des toitures, installation de plantes grimpantes sur câbles, création et enrichissement du végétal. La désimperméabilisation ainsi que l'augmentation et la densification de la surface végétale vont ainsi permettre un rafraichissement significatif de la parcelle et améliorer la qualité de vie des habitants.

### 2°) Mise en œuvre du projet d'îlot de fraîcheur

Le programme îlots de fraîcheur visant à améliorer le rafraichissement de la parcelle et du bâti et le confort d'été comportera notamment :

- La création d'occultation : persiennes en étages courants et stores en R+8,
- La gestion des eaux pluviales par des cuves de stockage à des fins d'arrosage (cuves de récupération des eaux de pluie),
- L'utilisation des matériaux clairs pour l'aménagement des quatre cours et du square Thimerais, de grés cérames de couleur claire pour les cours des îlots 1 et 2 de la résidence, et un béton drainant de couleur claire pour la partie est,
- La création et le retour à la pleine terre sur 236 m<sup>2</sup>,
- La reconstitution de sols poreux par des revêtements drainants stabilisés sur 1 409 m<sup>2</sup>,
- La végétalisation extensive de la toiture sur 139 m<sup>2</sup>,
- La végétalisation des quarante escaliers extérieurs à l'aide de jardinières et de filins permettant le développement de plantes grimpantes,
- La création de végétalisation en pleine terre sur 1 228 m<sup>2</sup>.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2 591 564 euros se décomposant ainsi :

<b>DEPENSES (en euros)</b>	
TRAVAUX	2 435 367

	€
<i>Dont aléas et révisions</i>	153 989 €
<b>HONORAIRES ET DIVERS</b>	156 197 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	2 816 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 591 564</b> €

2°) Le financement

<b>RECETTES (en euros)</b>	
Prêt PAM	1 295 782 €
Subvention Ville	1 295 782 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 591 564 €</b>

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 1 295 782 euros.

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

La Maire de Paris



**2022 DLH 335 - 1** Réalisation, au sein du groupe « Courcelles » (17<sup>e</sup>), d'un programme d'îlot de fraîcheur par Paris Habitat - Subvention (1 295 782 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 d'un programme de travaux visant à créer des îlots de fraîcheur par Paris Habitat au sein de son groupe « Courcelles », 148-150-152-154-158-160, boulevard Berthier, 214, rue de Courcelles, 3-5-7-9, avenue Emilie et Armand Massard, 2-3-4-7-8-9-11-16-17-20-21-25-29, avenue Paul Adam, 5-11-13-15-19, rue de Senlis et 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11, square du Thimerais, Paris (17<sup>e</sup>) ;

Vu l'avis du Conseil du 11<sup>e</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme d'îlot de fraîcheur à réaliser par Paris Habitat au sein de son groupe « Courcelles », 148-150-152-154-158-160, boulevard Berthier, 214, rue de Courcelles, 3-5-7-9, avenue Emilie et Armand Massard, 2-3-4-7-8-9-11-16-17-20-21-25-29, avenue Paul Adam, 5-11-13-15-19, rue de Senlis et 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11, square du Thimerais, Paris (17<sup>e</sup>).

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat bénéficiera d'une subvention municipale correspondant à 50% du prix de revient de l'opération, soit un montant maximum global de 1 295 782 euros; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

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.

**2022 DLH 335 - 2** Réalisation, au sein du groupe « Courcelles » (17<sup>e</sup>) d'un programme d'îlot de fraîcheur par Paris Habitat - Garantie du prêt PAM par la Ville (1 295 782 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 d'îlot de fraîcheur à réaliser par Paris Habitat au sein de son groupe « Courcelles », 148-150-152-154-158-160, boulevard Berthier, 214, rue de Courcelles, 3-5-7-9, avenue Emilie et Armand Massard, 2-3-4-7-8-9-11-16-17-20-21-25-29, avenue Paul Adam, 5-11-13-15-19, rue de Senlis et 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11, square du Thimerais, Paris (17e) ;

Vu l'avis du Conseil du 17e 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 le programme de création d'un îlot de fraîcheur situé au sein de son groupe « Courcelles » (17e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PAM 1 295 782 euros
Durée totale	42 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%  <i>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%</i>

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 : 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 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 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 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 : Madame 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 conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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