Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 354 – Réalisation, 41, avenue de Flandre (19e) d'un programme de rénovation de 262 logements sociaux par Paris Habitat - Subvention (5 200 885 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 41, avenue de Flandre (19e) construit en 1973. 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 maitrise 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:

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

1°) Description du projet immobilier

L'ensemble immobilier est composé de trois bâtiments indépendants, bâtis en 1973, dont deux à R+15 (bâtiments A et B) et un troisième en R+5, le bâtiment C adossé à ces deux bâtiments qui le surplombent.
Le groupe comporte 262 logements sociaux d'une surface utile de 15 800 m², et est implanté sur cinq parcelles d'une surface de 3 850 m².
Les façades côté nord-ouest comportent des façades préfabriquées lisses ou matricées en béton, animées par des balcons sur l'ensemble des étages. L'organisation des bâtiments A

et B permet à la plupart des logements d'avoir une double orientation sans qu'aucun logement ne soit traversant.
L'ensemble comporte un tiers de petites typologies et deux tiers de typologies familiales, permettant une mixité de peuplement.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état de la faible isolation de l'enveloppe, ainsi que d'un inconfort d'été en raison de l'absence d'occultations en étage. Par ailleurs, des dégradations liées à l'humidité ont été relevées au sein des logements. Elles sont causées par la présence de ponts thermiques liés à l'absence de continuité de l'isolation thermique des panneaux sandwichs . Les planchers bas sur les parties communes ne sont pas isolés, et les planchers bas sur l'extérieur sont dégradés. Les menuiseries extérieures, remplacées à la fin des années 90, sont en double vitrage sur PVC et posées en rénovation sur d'anciens dormants en bois. Leur performance thermique est moyenne, et elles ne sont pas équipées d'occultations en étage courant.
De plus, les trois bâtiments disposent de 1 346 m² de toitures terrasses. Ces dernières présentent des désordres ponctuels et leur performance thermique est moyenne.

Enfin, l'aménagement des rez-de-chaussée ne répond qu'insuffisamment aux besoins des locataires et aux nouveaux usages. En effet, on constate un manque d'emplacement vélos, une absence de locaux pour poussettes et des espaces tri sous-dimensionnés.

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 :
- 52 kWhep/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 67% pour le Bâtiment A,
- 52 kWhep/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 67% pour le Bâtiment B,
- 75 kWhep/m²shonRT/an soit un gain énergétique de 61% pour le Bâtiment C

- Un gain d'émission de GES de :
- 62% pour le Bâtiment A,
- 62% pour le Bâtiment B,
- 61% pour le Bâtiment C

- Être labellisé Effinergie Basse Consommation Bas Carbone et obtenir la certification NF habitat Paris pour l'ensemble des trois 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 thermique par l'extérieur des façades
- Le remplacement des menuiseries extérieures,
- La mise en place d'occultations,
- La mise en place de portes palière isolantes en remplacement des portes actuelles,
- L'isolation des planchers bas,
- La rénovation de la toiture terrasse,
- Le remplacement d'une VMC autoréglable par une hygro A basse pression,
- La condamnation des vide-ordures en cuisine et sur paliers,
- La réutilisation des radiateurs et la pose de robinets thermostatiques,
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments A et B,
- La mise en place d'un système de récupération de chaleur sur eaux usées.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 106 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 66% :

	Consommation en kWhep/m²SHONrt.an			Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an		
	Existant	**Après travaux**	**Gain**	**Existant**	**Après travaux**	**Gain**
Bâtiment A	159	52	67%	39	15	62%
Bâtiment B	159	52	67%	39	15	62%
Bâtiment C	178	75	58%	44	17	61%

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 457 € TTC en moyenne par an et par logement pour chacun des trois bâtiments.

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

- La mise en place d'un diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment sera étudiée,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage sera étudié,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits de réemploi ou réutilisation sera étudié,
- La mise en place de don ou vente de matériaux ou produits issus des bâtiments rénovés sera étudiée.

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

- La réfection de l'électricité dans 100% des logements,
- La réfection complète des pièces humides (carrelage au sol, revêtements muraux, remplacement des appareils sanitaires, installation d'une évacuation pour deux machines),
- L'installation d'un Kit Access dans 40% des logements afin de faciliter l'adaptation du logement au vieillissement et le maintien des personnes à domicile.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- L'embellissement des parties communes (paliers et escaliers) et réfection de l'éclairage,
- Le remplacement des collecteurs en sous-sol,
- Le renforcement de la sécurité incendie (colonnes sèches et désenfumage),
- Le remplacement des chutes encastrées EU/EV.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 18 419 613 euros (soit 70 304 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	15 914

	957 €
Dont aléas et révisions	*2 089 115 €*
HONORAIRES ET DIVERS	2 504 656 €
Dont aléas et révisions	*121 276 €*
TOTAL	**18 419 613 €**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	2 882 000 €
Prêt PAM	8 544 454 €
Subvention Ville DLH	5 200 885 €
Fonds propres	1 792 274 €
TOTAL	**18 419 613 €**

RECETTES (en euros)							
Nom du bâtiment	**Nb logements**	**Surface utile**	**Subvention Ville DLH**	**Dont forfait logement durable**	**Dont majoration pour confort intérieur**	**Dont majoration ENR²**	**Dont majoration profil économie circulaire**
Bâtiment A	120	7082	2 332 673 €	1 274 760 €	637 380 €	66 433 €	354 100 €
Bâtiment B	120	7082	2 332 673 €	1 274 760 €	637 380 €	66 433 €	354 100 €
Bâtiment C	22	1635,5	535 539 €	294 390 €	147 195 €	12 179 €	81 775 €

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 5 200 885 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 354 - 1 Réalisation, 41, avenue de Flandre (19e) d'un programme de rénovation de 262 logements sociaux par Paris Habitat - Subvention (5 200 885 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 41, avenue de Flandre (19e) ;

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 41, avenue de Flandre Paris (19e).

Pour ce programme, Paris Habitat bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 5 200 885 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 permettra de réduire les consommations énergétiques et les émissions de CO2 du logement.

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 354 - 2 Réalisation, 41, avenue de Flandre (19e) d'un programme de rénovation de 262 logements sociaux par Paris Habitat – Garantie des emprunts (11 426 454 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 41, avenue de Flandre Paris (19e) ;

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 des Consignations, destiné à financer la rénovation de 262 logements sociaux situés 41, avenue de Flandre (19e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PAM 8 544 454 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	27 ans 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 des Consignations, destiné à financer la rénovation de 262 logements sociaux situés 41, avenue de Flandre (19e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	Eco prêt 2 882 000 euros
Durée totale Dont durée de la phase de préfinancement	17 ans 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 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 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.